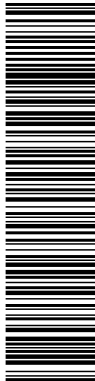
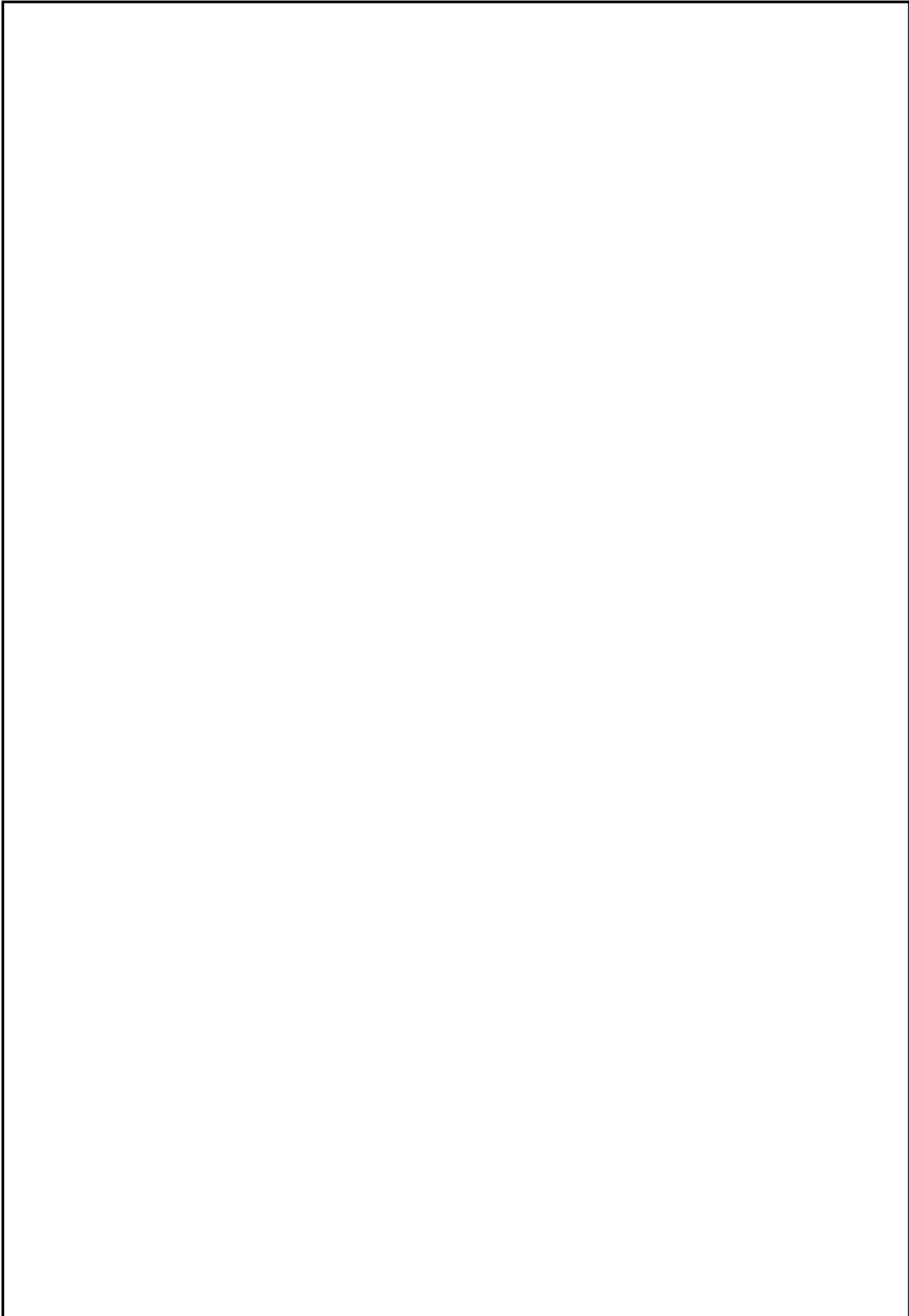




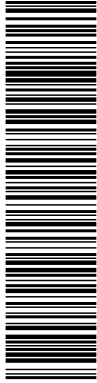
DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l' anotació: 6855, Data d' entrada: 22/03/2023 9:30:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d' emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 2 de 76	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.VIENO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmados. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.espoliviesca.cat/servlet/verificarDocumento>. C=ES, O=EDUARD FENYO I ASSOCIATS S.L.P., OID.2.5.4.97.VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Rel:AEAT/AEAT0263/PUESTO 173605104862021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1_MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>3 de 76</b>	SIGNATURES
	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P JWBO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2178A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esplugues.cat/sede/verificarDocumento de Signat per: 1. C-ES. O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID.2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104862021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) # 22/03/2023 10:28:45.

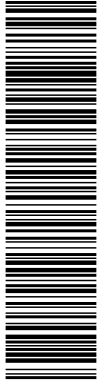
Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

## ÍNDEX

	pàgina
<b>MEMÒRIA D'INFORMACIÓ</b> .....	<b>5</b>
1. PROMOCIÓ, PROPIETAT I REDACCIÓ .....	<b>5</b>
2. MARC LEGAL .....	<b>5</b>
3. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT .....	<b>6</b>
4. ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA .....	<b>7</b>
5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT .....	<b>8</b>
6. PLANEJAMENT VIGENT .....	<b>8</b>
6.1. Planejament territorial.....	<b>8</b>
6.2. Planejament municipal.....	<b>11</b>
7. PREEXISTÈNCIES: CONSTRUCCIONS I INFRAESTRUCTURES.....	<b>21</b>
<b>MEMÒRIA D'ORDENACIÓ</b> .....	<b>23</b>
1. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ .....	<b>23</b>
1.1. Descripció de la proposta.....	<b>23</b>
1.2. Implantació d'establiments comercials.....	<b>27</b>
1.3. Compliment de les cessions previstes per la MP "El Gall" .....	<b>31</b>
2. QUALIFICACIÓ DEL SÒL.....	<b>34</b>
2.1. Justificació del compliment de les reserves per a sistemes urbanístics.....	<b>34</b>
3. APROFITAMENT URBANÍSTIC .....	<b>35</b>
4. CONDICIONS DE GESTIÓ.....	<b>35</b>
5. PROJECTE D'URBANITZACIÓ. INFRAESTRUCTURES.....	<b>36</b>
6. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA .....	<b>36</b>
6.1. Avaluació econòmica i financera.....	<b>36</b>
6.2. Informe sostenibilitat econòmica .....	<b>41</b>
7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	<b>42</b>
8. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL PLA GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE .....	<b>43</b>
9. PLA D'ETAPES .....	<b>44</b>
10. MEMÒRIA SOCIAL .....	<b>44</b>
11. PERSPECTIVA DE GÈNERE.....	<b>45</b>
12. COMPARATIVA ENTRE PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSTA PMU .....	<b>46</b>
<b>NORMATIVA</b> .....	<b>47</b>
<b>CAPÍTOL 1. NATURALES, ÀMBIT I VIGÈNCIA</b> .....	<b>47</b>
Article 1. Definició.....	<b>47</b>

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>4 de 76</b>	SIGNATURES
	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



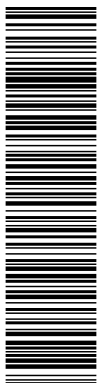
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P JWBO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmados. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esplugues.cat/validador/validador.do. Signat per: 1. C-ES. O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID.2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/EA/0263/PUESTO 13605104692021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

Article 2.	Marc legal .....	47
Article 3.	Documentació .....	47
Article 4.	Vigència .....	47
Article 5.	Modificacions .....	48
Article 6.	Interpretacions .....	48
Article 7.	Obligatorietat .....	48
<b>CAPÍTOL 2. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA .....</b>		<b>48</b>
Article 8.	Delimitació poligonal i sistema d'actuació .....	48
Article 9.	Aprofitaments urbanístics .....	48
Article 10.	Transmissió dels sòls per a sistemes .....	49
Article 11.	Projecte de reparcel·lació i d'urbanització .....	49
Article 12.	Obligacions del promotor .....	49
<b>CAPÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL .....</b>		<b>49</b>
Article 13.	Règim del sòl .....	49
Article 14.	Qualificació urbanística del sòl .....	49
Article 15.	Quadre de qualificacions .....	50
<b>CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DELS SISTEMES .....</b>		<b>50</b>
Article 16.	Regulació dels sistemes .....	50
<b>CAPÍTOL 5. REGULACIÓ DE LES ZONES .....</b>		<b>50</b>
Article 17.	Regulació de les zones .....	50
Article 18.	Zona industrial (clau 22a*) .....	50
<b>INFORME AMBIENTAL .....</b>		<b>53</b>
1.	INTRODUCCIÓ .....	53
2.	L'ÀMBIT DE L'INFORME AMBIENTAL .....	54
3.	REQUERIMENTS AMBIENTALS DE L'ÀMBIT DEL PLA .....	54
3.1.	Medi natural .....	54
3.2.	Riscos ambientals .....	54
3.3.	Ambient atmosfèric .....	55
4.	PLANEJAMENT VIGENT I MARC LEGISLATIU AMBIENTAL .....	56
5.	DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA .....	57
<b>ANNEXOS .....</b>		<b>59</b>
ANNEX 1.	FITXA FINCA CADASTRAL .....	61
ANNEX 2.	NOTA REGISTRAL .....	63
ANNEX 3.	PROJECTE REHABILITACIÓ EDIFICI PATRIMONIAL BALLESTAS LA CONSTRUCTURA .....	65
ANNEX 4.	ESTUDI D'AVALUACIÓ DE MOBILITAT GENERADA (document a part) .....	67

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1_MEMORIA_I_NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>5 de 76</b>	SIGNATURES  ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P JWBO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FBB5E47F69DC2178A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esplugues.cat/sede/verificadorDocs. Signat per: 1\_C-ES\_O-EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID 2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCE5-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 1360510486202132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

## MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

### 1. PROMOCIÓ, PROPIETAT I REDACCIÓ

La promotora del planejament derivat i propietat és GEDIP UNIPERSONAL, amb NIF A08785826.

La redacció del planejament és a càrrec de l'empresa EDUARD FENOY I ASSOCIATS, SLP, amb NIF B61122446, amb seu al carrer Calderon, 194 de Sabadell (08221).

### 2. MARC LEGAL

El Pla de Millora Urbana es desenvolupa dintre dels termes establerts en el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les posteriors modificacions, així com el Reglament que el desenvolupa.

El planejament general vigent a Esplugues de Llobregat es el Pla General Metropolità (PGM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data de 14 de juliol de 1976.

Posteriorment, sobre l'àmbit d'actuació del present pla es va desenvolupar la Modificació puntual del PGM a l'àmbit industrial "El Gall", que va ser aprovada definitivament en data de 23 de març de 2020 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

Aquest Pla de Millora urbana està considerat pel PGO com a sòl urbà consolidat (SUC).

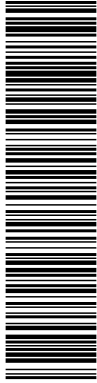
D'acord amb l'establert en l'article 70.7 del TRLUC s'aplica als plans de millora el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

Conforme prescriu l'article 70.6 del TRLUC, pertoca al pla de millora urbana l'establiment de les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades i el mateix conté la documentació exigida a l'article 66 del referit text legal.

El present Pla de Millora Urbana es compon, doncs, dels següents documents:

- Memòria d'informació
- Memòria d'ordenació
- Normativa urbanística
- Avaluació econòmica i viabilitat de la promoció
- Informe de sostenibilitat econòmica
- Pla d'etapes
- Justificació del compliment de les determinacions del pla general sobre mobilitat sostenible.
- Memòria social

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1_MEMORIA_I_NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l' anotació: 6855, Data d' entrada: 22/03/2023 9:30:00
ALTRES DADES Codi per a validació: PJWB0-VB6D9-1GKT8 Data d' emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 6 de 76	SIGNATURES  ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esplugues.cat/portal/verificadorDocs. Signat per: 1\_C-ES\_O-EDUARDO FENYO I ASSOCIATS S.L.P. OID 2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104662021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

- La documentació mediambiental exigible, en aquest cas l'informe mediambiental.
- Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i proposta d'urbanització del sector.

### 3. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

El Pla de Millora Urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà queda integrat en l'àrea industrial del Gall, tot limitant amb el sòl urbà residencial d'Esplugues de Llobregat.

L'illa objecte del pla limita a nord-oest i a sud-oest amb els fronts industrials dels carrers de Juli Garreta i del Gall, i a nord-est i sud-est amb el carrer de Josep Argemí i amb l'avinguda Cornella amb fronts residencials.

L'àrea industrial presenta un elevat grau de consolidació i una ocupació del sòl que assoleix en la major part de parcel·les el 100%. Es combina la presència de naus industrials històriques de l'arquitectura catalana, de planta baixa amb coberta a dues aigües, amb edificis de fins a PB+3+A.

La trama residencial ubicada al nord de l'àrea industrial respon a la tipologia d'edificacions aïllades plurifamiliars (clau 20a/9), de PB+3. Mentre que l'àrea desenvolupada a l'altra banda de l'avinguda Cornellà correspon a una zona de densificació urbana, semiintensiva, amb edificacions alineades a vial (clau 13b), de fins a PB+4.



*Vista del sector des de l'extrem est, amb l'avinguda Cornellà en primer terme*





Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.JWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB8E47F69DC2178A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.esplugues.cat/sede/verificadorDocs. Signat per: 1. C-ES, O=EDUARDO FENYO ASSOCIATS S.L. OID.2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104062021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà,  
al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -



*Vista del sector des de l'extrem oest, amb l'avinguda Cornellà en primer terme*

Les diferències topogràfiques dels carrers que delimiten l'illa del present pla defineixen una diferència de cota entre els carrers del Gall i de Josep Argemí de 3.50 metres.

Actualment, dins l'àmbit hi trobem dos construccions:

- L'edifici industrial "Ballestas La Constructura", catalogat i protegit, de 891,84 m2 de sostre.
- Un edifici industrial de planta baixa, que ocupar pràcticament el 100% de la parcel·la restant.

#### 4. ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA

L'àmbit que configura aquest Pla de Millora Urbana, ubicat en la zona industrial "El Gall" d'Esplugues de Llobregat, ocupa una extensió de 4.135,86 m2 de sòl, segons aixecament topogràfic 1/1.000.

L'àmbit del Pla queda delimitat a nord-oest i a sud-oest amb els fronts industrials dels carrers de Juli Garreta i del Gall, i a nord-est i sud-est amb el carrer de Josep Argemí i amb l'avinguda Cornellà amb fronts residencials.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1_MEMORIA_I_NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>8</b> de <b>76</b>	SIGNATURES  ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esplugues.cat/sede/verificadorDocs. Signat per: 1\_C-ES\_O-EDUARDO FENYOY I ASSOCIATS S.L.P. OID 2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENYOY (R: B61122446), SN=FENYOY PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUERTO 13605104062021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -



## 5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit conté una finca privada amb referència cadastral 3306801DF2830E0001KA.

La parcel·la de 4.179,08 m2 de sòl, segons inscripció registral, és propietat de GESDIP SA UNIPERSONAL, amb CIF A08785826; i representa el 100% de sòl de l'àmbit del Pla de Millora Urbana.

## 6. PLANEJAMENT VIGENT

### 6.1. Planejament territorial

A nivell territorial els plans d'influència sobre l'àmbit del present Pla són: el Pla Territorial Metropolita de Barcelona, aprovat definitivament, en data de 20 d'abril de 2010, pel Govern de Catalunya; i el Pla Director Urbanístic de les àrees residencial estratègiques de l'àmbit del Baix Llobregat, aprovat definitivament, en data de 13 de març de 2009, pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques.

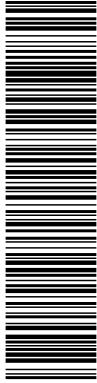
#### Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)

El PMTB defineix el municipi d'Esplugues de Llobregat com un centre urbà, inclòs en la continuïtat urbana de Barcelona.

El Pla delimita l'àrea industrial el Gall, on s'ubica l'àmbit del present Pla de Millora Urbana, dins una àrea especialitzada industrial a transformar.



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1_MEMORIA_I_NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>9</b> de <b>76</b>	SIGNATURES  ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P JWBO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2176A94096F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocuments de Signat per: 1\_C-ES\_O-EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P. CID 2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 1360510469202132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

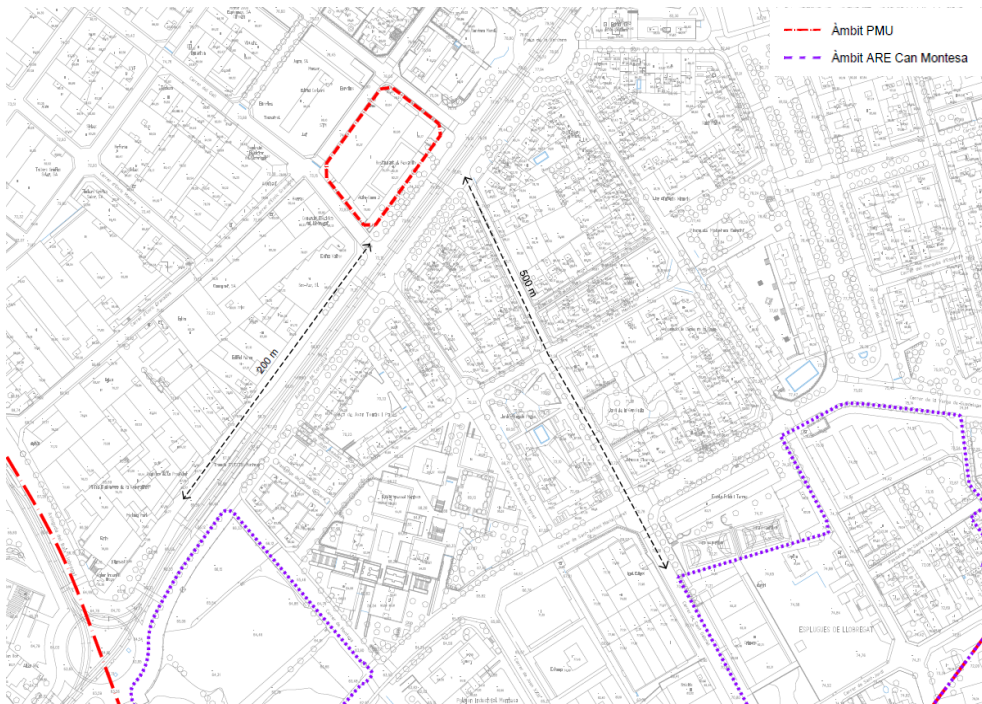
**Pla Director Urbanístic àrees residencial estratègiques de l'àmbit del Baix Llobregat (PDU)**

El PDU del Baix Llobregat delimita i inclou onze àrees residencial estratègiques (ARE).

En el municipi d'Esplugues de Llobregat es preveuen el desenvolupament de dues àrees, mentre que en els municipis colindants de Sant Joan Despí i Cornellà del Llobregat es preveuen dues més, una a cada municipi.

Les AREs delimitades a Esplugues s'ubiquen: una al marge dret de la B-30, en uns torrents de relleu accidentat, a cavall entre Esplugues i Hospitalet de Llobregat, que donarà lloc a la configuració d'un nou barrri; i l'àrea ubicada en els terrenys de l'antiga fàbrica Montesa, a la banda sud –est de l'avinguda Cornellà, en el límit sud del terme municipal .

La repercussió dels usos previstos de l'ARE de Can Montesa, per la seva proximitat (a menys de 500 metres) de l'àrea del present Pla de Millora, és susceptible de tenir en compte.



*Planta situació àmbit PMU i ARE Can Montesa. Font: elaboració pròpia*

Aquesta àrea es presenta com una oportunitat per crear un espai d'alta centralitat metropolitana, dins el continu metropolità, on situar un volum significatiu d'habitatge protegit, degut a les seves condicions estratègiques d'emplaçament, en relació els teixits de l'entorn i les grans infraestructures de mobilitat.

A nivell més local, el desenvolupament d'aquesta ARE, resol el caràcter d'espai limítrof municipal, donant continuïtat a la rambla del Carme des d'Esplugues fins a la via d'enllaç de Cornellà.

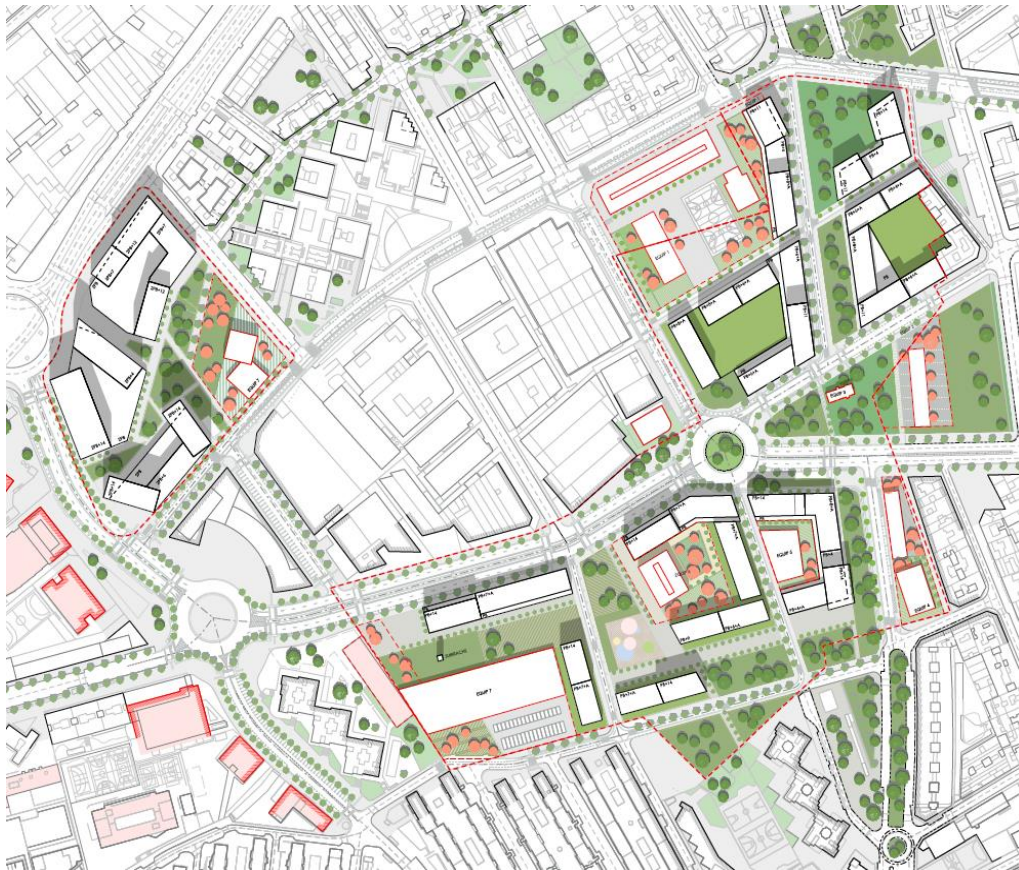
Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

L'ordenació de l'ARE de Can Montesa va ser modificada per la *Modificació puntual del PDU de les ARE de l'àmbit del Baix Llobregat en relació a l'ARE Montesa*, que va ser aprovada pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 1 d'agost de 2019.

La MP disminueix l'edificabilitat bruta del sector mantenint la densitat i disminueix el sostre destinat a usos no residencials. Així dels 221.764,72 m2 de sostre del sector, es destina a habitatge el 80,6% del total, mentre que el 19,4% es destina a altres usos.

Es preveu la construcció de 2.105 habitatges, dels quals el 50% es destinen a habitatge de protecció, convertint-se en una de les àrees de major densitat residencial.



Plànol d'ordenació. Font: MP PDU de les àrees residencials estratègiques del Baix Llobregat, en l'àmbit de l'ARE sector Montesa



Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà,  
al municipi d'Esplugues de Llobregat

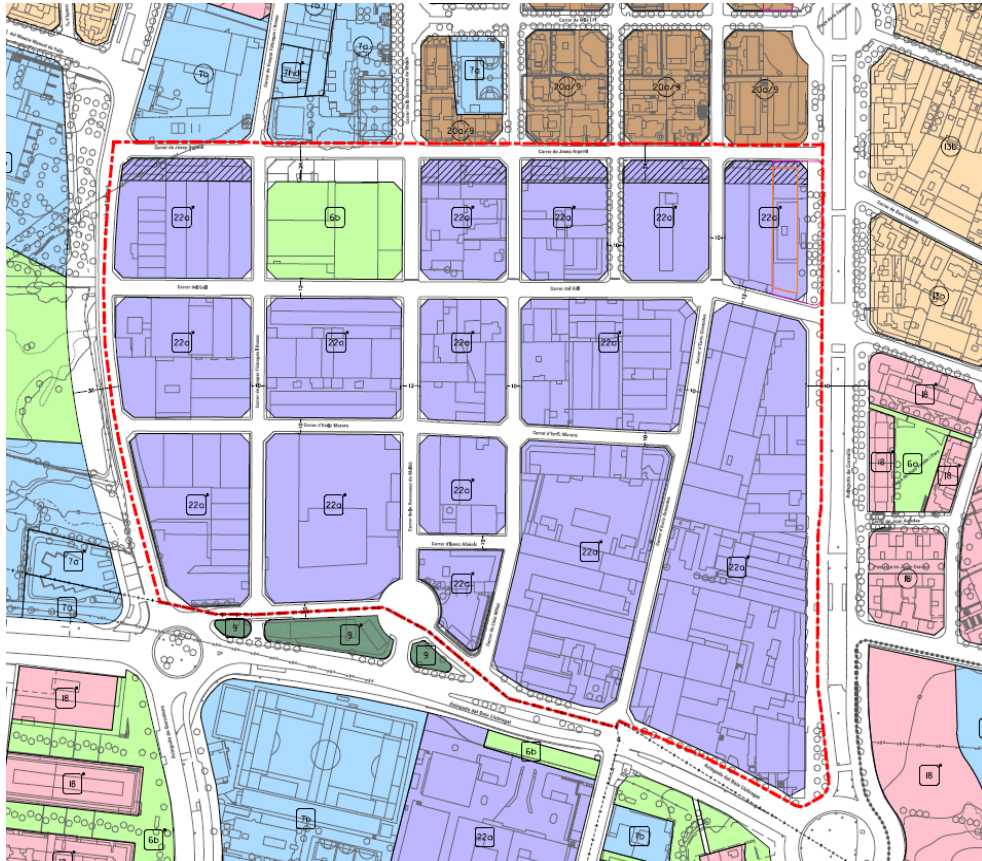
- Aprovació Inicial -

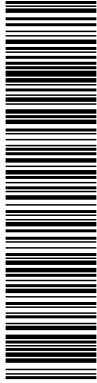
## 6.2. Planejament municipal

El present Pla de Millora Urbana es redacta segons allò que disposa el Pla General Metropolità (PGM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data de 14 de juliol de 1976; i la Modificació puntual del PGM a l'àmbit industrial "El Gall", que va ser aprovada definitivament en data de 23 de març de 2020 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

### Modificació puntual del PGM a l'àmbit industrial "El Gall"

La modificació puntual del PGM a l'àmbit industrial "El Gall" es va redactar amb l'objecte de millorar l'espai públic destinat a les mobilitats, la millor utilització del parcel·lari i de l'edificació existent, i l'adequació dels usos admesos.

















Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDoc.php?secc=1. C-ES. O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID.2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104662021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

- |  |   |
|--|---|
|  Àmbit de les Modificacions puntuals de PGM     | <b>Sistemes</b>   |
|  Àmbit ARE "Montesa"                            |  Parcs i jardins urbans:                       |
|  Zona no edificable                             | 6a Actuals de caràcter local  |
| <b>Zones en sòl urbà</b>   | 6b De nova creació de caràcter local  |
|  13b Nucli antic de substitució                 |  Equipaments comunitaris i dotacions:          |
|  18 Subjecte a ordenació volumètrica específica | 7a Actuals  |
|  22a Industrial                                 | 7b De nova creació de caràcter local  |
|  T Terciari                                     |  9 Protecció de sistemes                       |
|  |  Element catalogat i màxim entorn de protecció |
|  |  Entorn de protecció de l'element              |

*Plànol d'ordenació. Font: Modificació Puntual de l'àrea industrial el Gall*

En la normativa urbanística de la modificació s'estableixen els paràmetres d'ordenació i d'edificació que afecten a l'àmbit del present Pla:

**TÍTOL II. Disposicions particulars**

**Capítol 1. Disposicions comunes**

Article 5. Zonificació

A l'àmbit de les presents MPPGM es delimiten dues claus urbanístiques per als sistemes i una única clau urbanística per a les zones d'àrees edificables:

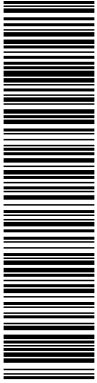
- Clau 5 Sistema viari
- Clau 6 Sistema de Parcs i jardins urbans
- Clau 22a Zona industrial

D'acord amb les determinacions contingudes en les presents MPPGM, en el quadre següent es detallen les superfícies de les qualificacions urbanístiques:

Proposta de modificacions			
		m2	%
<b>Àmbit de les MPPGM</b>		<b>145.596</b>	<b>100%</b>
<b>Sistemes</b>		<b>41.991</b>	<b>29%</b>
Viari	5	36.949	25%
Parcs i jardins urbans	6b	5.042	4%
<b>Zones</b>		<b>103.605</b>	<b>71%</b>
Zona industrial	22a	103.605	71%



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1_MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 6855, Data d'entrada: 22/03/2023 9:30:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: PJWB0-VB6D9-1GKT8 Data d'emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 13 de 76	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB8E47F69DC2176A940909F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.es/verificador-docs/signat/verificador. Codi de signatura: 1\_C-ES\_O-EDUARDO FENYOY I ASSOCIATS S.L.P. OID 2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENYOY (R: B61122446), SN=FENYOY PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUERTO 13605104692021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNM-T-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

*\*La superfície de zona industrial (clau 22a) incorpora la superfície de 4 153m<sup>2</sup> corresponent a la zona industrial no edificable al front del carrer Josep Argemí.*

## **Capítol 2. Regulació de sistemes**

### Article 6. Sistema viari (clau 5)

*En els àmbits que disposin d'aquesta qualificació hi seran d'aplicació les determinacions de la Secció 5a "Sistema viari" del Capítol 2n "Sistemes generals de comunicació i zones de protecció" del Títol III "Sistemes" de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.*

### Article 7. Sistema de parcs i jardins (clau 6)

*En els àmbits que disposin d'aquesta qualificació hi seran d'aplicació les determinacions de la Secció 2a "Parcs urbans" del Capítol 3r "Sistemes d'espais lliures" del Títol III "Sistemes" de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.*

## **Capítol 3. Regulació de la zona industrial (22a)**

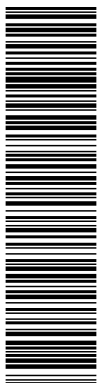
### Article 8. Tipus d'ordenació

*El tipus d'ordenació de l'edificació és segons alineació a vial. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, llevat dels casos de reculada permesa.*

### Article 9. Reculades

- 1. S'admet la reculada total o parcial de l'edificació en totes les plantes de l'edifici quan compleixin els requisits que es descriuen als següents punts d'aquest article.*
- 2. La reculada de l'edificació en una parcel·la ha de tenir una longitud superior al cinquanta per cent (50%) de la façana al carrer o carrers amb què confronta, i una profunditat mínima de cinc (5) metres.*
- 3. L'espai que quedi lliure haurà de delimitar-se amb una tanca en tota la seva llargària subjecta a les alineacions i rasants dels vials. L'alçada màxima de les tanques opaques en cap cas podrà depassar l'alçada d'un metre i cinquanta centímetres (1,50m), amidats des de la rasant del carrer, i podran elevar-se fins a un màxim de dos metres i vint centímetres (2,20m) sobre aquest punt, amb reixes o elements calats.*
- 4. En aquells casos en que la reculada de l'edificació representi, com a mínim i de forma contínua, un cinquanta per cent (50%) de la longitud d'un front complet del carrer d'una illa, es podrà destinar l'espai que quedi lliure a l'eixamplament del carrer, sense obligació de delimitar l'espai amb una tanca. Les obres d'urbanització de l'espai que quedi lliure han de ser a càrrec del propietari, i seguiran el criteri de la urbanització que tingui el carrer que s'eixampla. L'alçada reguladora màxima s'ha de determinar atenent a les alineacions anteriors a l'eixamplament.*
- 5. Els propietaris de les finques amb edificacions reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, llevat que aquestes també s'haguessin reculat. En l'atorgament de tota llicència d'edificació s'entendrà inclòs aquest condicionament.*

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1_MEMORIA_I_NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 6855, Data d'entrada: 22/03/2023 9:30:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 14 de 76	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.JWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2ED7FBB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.es/verificador-documentos. Signatura: CN=CES, O=EDUARD FENOY FASSOCIATS S.L.P., OID.2.5.4.97.VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCE5-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 136051040620213231 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNM-T-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

Article 10. Condicions de l'edificació

1. Edificabilitat i ocupació màxima de parcel·la

a. La intensitat d'edificació per parcel·la no podrà passar de dos (2) metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl i l'ocupació màxima de la parcel·la en qualsevol de les plantes podrà assolir el cent per cent (100%) de la seva superfície, sense perjudici de la seva reducció en allò que sigui necessari perquè els edificis i les activitats que s'hi desenvolupin compleixin amb les normatives sectorials que els són d'aplicació. La superfície dels àmbits de zona no edificable que figuren dibuixats en el plànol P.1 Zonificació s'exclouran als efectes del càlcul del sostre edificable màxim admès.

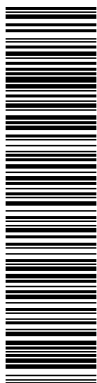
b. L'anterior intensitat d'edificació per parcel·la es podrà incrementar, exclusivament, en determinades condicions. S'accepta en les parcel·les que confrontin amb carrers l'amplada dels quals sigui igual o inferior a dotze (12) metres i sempre i quan es correspongui amb superfícies que estiguin situades en la planta baixa dels edificis i siguin destinades exclusivament als serveis col·lectius dels establiments industrials instal·lats en les plantes superiors o en la resta de la planta baixa -els accessos comuns, les operacions de càrrega i descàrrega, l'estacionament temporal, l'aparcament de vehicles privats, el tractament de residus i similars-. Quan s'utilitzi aquesta possibilitat d'incrementar el sostre edificable de la parcel·la en els condicions anteriors i dins del gàlib definit per l'alçada màxima de l'edificació regulada per aquesta Modificació puntual, s'hauran de contemplar les cessions previstes a l'article 100.4 del TRLU.

A fi de garantir la millora i la substitució seqüencial de les edificacions industrials existents i tal i com s'estableix a l'article 100.4 del TRLU, si les cessions exigides no es poguessin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es podran substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament haurà de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi. Els propietaris podran complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti un increment de sostre i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

El sostre total edificat de la parcel·la, així com la superfície en planta baixa que s'hagi de destinar obligatòriament a usos col·lectius hauran de trobar-se degudament inscrits al Registre de la Propietat corresponent. També es trobaran degudament inscrits la condició d'indivisió dels espais col·lectius i els usos comuns a què podrà destinar-se aquest sostre edificable addicional emplaçat a la planta baixa. Aquesta condició serà prèvia a la concessió dels permisos i llicències municipals que hi estiguin relacionats.

També es preveu un possible increment del sostre edificable de les parcel·les d'acord amb les condicions anteriors en aquelles parcel·les que, tot i confrontar amb carrers l'amplada dels quals sigui superior a dotze (12) metres, tinguin una superfície, una longitud de façana o una profunditat edificable que impossibilitin o facin inviable la construcció de plantes soterrani:

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>15 de 76</b>	SIGNATURES  ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FBB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmades. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.es/verificadorDoc. Les dades de signatura són: C=ES, O=EDUARD FENOY JASSOCATS S.L, OID.2.54.97.VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104692021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprobació Inicial -

- Superfície de parcel·la: igual o inferior a mil (1.000) metres quadrats
- Longitud de façana: inferior a vint-i-cinc (25) metres
- Profunditat edificable: inferior a quaranta (40) metres.

S'aplicarà aquest últim criteri a les parcel·les que confrontin al carrer de Sabina Mitjavila, atès la seva integració en el sistema viari de l'avinguda del Baix Llobregat, tot i tenir una amplada inferior a dotze (12) metres.

c. S'admet la transferència voluntària de l'aprofitament urbanístic entre finques, de tal manera que quedi disminuït l'aprofitament urbanístic d'una finca, a favor d'una altra, en la mateixa proporció, sempre que ambdues finques siguin de la mateixa propietat i mentre els volums resultants no sobrepassin ni l'alçada ni el nombre de plantes màxim admesos per aquest planejament. Les finques hauran d'estar degudament inscrites en el Registre de la Propietat corresponent, així com ho hauran d'estar les condicions precises de la transferència d'aprofitament urbanístic que quedarà així, degudament identificada i formalitzada en escriptura pública, amb plànols adjunts que indiquin la identificació, la localització i les dimensions de les finques relacionades. Aquesta condició serà prèvia a la concessió de la llicència municipal d'edificació. En cas de canvi de propietat, les parcel·les no es podran comprar i vendre per separat.

## 2. Alçada màxima de l'edificació i nombre de plantes

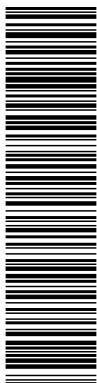
Carrers de més de deu (10) metres: L'alçada màxima es fixa en disset (17) metres mesurada en el punt més alt de la rasant del carrer corresponent al front de la parcel·la, sense que en cap cas l'alçada de l'edificació pugui superar els vint-i-un metres i cinquanta centímetres (21,50 m) en qualsevol dels fronts de vial als quals confronti la parcel·la.

Carrers de deu (10) metres o menys: L'alçada màxima es fixa en tretze (13) metres mesurada en el punt més alt de la rasant del carrer corresponent al front de la parcel·la, sense que en cap cas l'alçada de l'edificació pugui superar els disset metres i cinquanta centímetres (17,50 m) en qualsevol dels fronts de vial als quals confronti la parcel·la. En qualsevol cas, al còmput de l'alçada màxima de l'edificació no s'inclou l'alçada de les xemeneies, antenes, ni aparells i instal·lacions especials connexes amb la funció de la indústria que no representin un increment de l'edificabilitat permesa. El nombre màxim de plantes de les edificacions serà el resultat de l'aplicació de les condicions que es determinen als apartats 3 i 4 d'aquest article.

## 3. Planta baixa

- a. La planta baixa serà aquella el paviment de la qual està situat entre seixanta (60) centímetres per damunt i seixanta (60) centímetres per sota de la rasant del vial on s'ubica l'accés principal de l'edificació.
- b. En els casos de parcel·les que confrontin a dos vials oposats, i amb accessos a ambdós vials, es referirà la cota de planta baixa a cada front com si es tractés de parcel·les diferents, la profunditat de les quals assoleixi el punt mitjà de l'illa.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1_MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 6855, Data d'entrada: 22/03/2023 9:30:00
ALTRES DADES Codi per a validació: PJWB0-VB6D9-1GKT8 Data d'emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 16 de 76	SIGNATURES
	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.espluques.cat/validador. Firmadoc, S.L. C-ES, O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID.2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/EA/10263/PUESTO 1360510469202132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FENIT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

c. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m), amidats des del nivell del paviment fins a la part inferior de l'element que configuri el sostre.

4. L'alçada mínima de les plantes pis

S'estableix una alçada mínima de tres (3) metres, amidats des del nivell del paviment fins a la part inferior de l'element que configuri el sostre.

5. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la

a. La superfície mínima serà de 3.000 metres quadrats i la longitud mínima de façana igual o superior a 35 metres.

b. S'admet l'edificació en totes les parcel·les que siguin existents abans de l'aprovació

definitiva de les presents MPPGM.

6. Cossos sortints

En carrers d'amplada igual o inferior als dotze (12) metres, es prohibeix la formació de cossos sortints en planta primera, excepte per raons d'evacuació de l'edifici en cas d'emergència.

7. Règim de propietat horitzontal

a. No s'admet la divisió de les edificacions de l'àmbit de les MPPGM en règim de propietat horitzontal. Tampoc s'admeten: l'alienació de parts indivisibles de les edificacions que suposin la incorporació del dret d'utilització exclusiu de parts concretes dels terrenys o de les edificacions; la constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat de soci, partícip o accionista incorpori també aquesta facultat; i les fórmules de multipropietat o qualsevol altra de característiques similars.

b. La indivisibilitat de la finca en règim de propietat horitzontal es farà constar en els títols de propietat públics i deurà d'inscriure's en el Registre de la propietat; aquesta condició serà prèvia a la concessió de la llicència municipal d'edificació que s'atorgarà d'acord amb les determinacions de l'article 187 TRLU.

c. Es permet la compartimentació de les edificacions en establiments en règim de lloguer o similar, amb un màxim d'un establiment per cada tres-cents (300) metres quadrats de sostre edificable. La superfície mínima dels establiments serà de cent (100) metres quadrats de superfície útil. Dins de l'espai destinat a un establiment que compleixi totes les condicions anteriors, s'admetran les assignacions d'espai a diferents persones físiques o jurídiques, en règim de lloguer d'espai i serveis comuns, a fi de que puguin compartir l'establiment admès. Per exemple: hotels o vivers d'empreses, estands comercials, tallers d'artistes o artesans, etc. Es permetrà la compartimentació en establiments de superfície útil menor a cent (100) metres quadrats només en el cas que allotgin activitats de comerç al detall, restaurants, cafeteries i bars, en les condicions que prescriu aquesta normativa.

d. Els edificis de nova construcció que allotgin més d'una activitat o establiment hauran de tenir en comú els espais de càrrega i descàrrega i els accessos de vehicles i persones.



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>17 de 76</b>	SIGNATURES
	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.espluques.cat/sede/verificadorDoc. Per més informació: C=ES, O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P., OID.2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104692021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

Article 11. Règim d'usos permesos

*L'ús principal del sector serà l'ús industrial. S'admeten els usos complementaris que es descriuen a continuació.*

*L'ús industrial suposarà com a mínim el cinquanta-cinc (55) per cent del sostre màxim admès a la parcel·la o bé del sostre materialitzat a la mateixa en el cas d'edificis que es trobin en situació de volum disconforme. En ambdós casos, el sostre restant es podrà destinar a usos complementaris.*

*En el cas d'implantar usos complementaris que no radiquin directament a l'establiment industrial i en parcel·les que no s'ajustin a les disposicions de l'article 311.2 de les Normes urbanístiques del PGM caldrà cedir a l'administració el 10% de l'increment d'aprofitament.*

1. Els usos permesos a la zona industrial objecte de les MPPGM són els següents:

1r. Industrial

a. S'admeten els usos d'indústries en categories 1a, 2a, 3a i 4a.

b. També s'admeten totes les activitats que formen part de qualsevol procés industrial, inclús en aquells casos que la producció principal, estrictament dita, es situï en una posició deslocalitzada respecte de l'àmbit. Són aquelles activitats que s'interrelacionen amb la indústria manufacturera, extractiva o productora d'energia i que en depenen directament. Corresponen a les activitats relacionades amb els serveis a la producció destinats al consum intermedi de la indústria, necessàries perquè els productes industrials arribin al seu consumidor final. Aquestes activitats es divideixen en quatre grups:

- Serveis intensius en coneixement: són serveis professionals, com serveis d'assessorament informàtic, serveis en matèria de gestió, serveis d'R+D+i, la publicitat i la formació professional.
- Serveis operatius, com serveis de neteja industrial, serveis de seguretat i serveis de secretaria.
- Serveis de xarxes: grup que inclou el subministrament d'electricitat, gas i aigua, i els serveis de transport, comunicacions i comercialització.
- Serveis de distribució de productes, amb subministrament exclusiu a detallistes o majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.

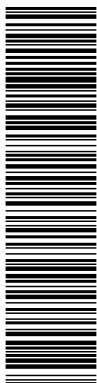
2n. Residencial i habitatge

*Es permet l'ús d'habitatge només per al personal de vigilància o conservació de l'edifici, a raó d'un habitatge com a màxim per parcel·la. S'admet l'ús residencial en les condicions que es descriuen a l'apartat 2 d'aquest article. Es prohibeix l'ús residencial en la resta de situacions.*

3r. Comercial

a. S'admet el comerç destinat a la producció o dirigit a professionals. b. S'admeten les cafeteries,

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>18 de 76</b>	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.JWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2178A940949F5) generada amb l'aplicació Informàtica Firmades. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.sede.es/validador. Firmat per: EDUARDO FENYO ASSOCIATS S.L.P. CID 25497-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/EA/10263/PUESTO 13805104062021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

*restaurants i bars propis de cada establiment industrial. També s'admeten en locals que disposin d'accés directe des del carrer i tinguin una superfície útil màxima de quatre-cents (400) metres quadrats. Les cafeteries, restaurants i bars que tinguin una superfície útil major a seixanta (60) metres quadrats no es podran implantar a una distància inferior a cent (100) metres d'una altra preexistent que també tingui una superfície útil major de seixanta (60) metres quadrats. Aquesta distància és la corresponent a la línia recta que uneixi els punts més pròxims entre els dos establiments. En cap cas la superfície vinculada a l'activitat de restauració podrà ser objecte de divisió en propietat horitzontal, tal i com prescriu l'article 10.7.*

*c. També s'admet l'ús comercial en les condicions que es descriuen en el punt 2 següent, d'aquest article.*

*d. Es tindrà en compte el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueix i sigui vigent, pel que fa a la definició -article 5- i classificació dels establiments comercials -article 6-. També es tindrà en compte l'article 9 del Decret Llei 1/2009, i si escau llurs excepcions, pel que fa als criteris de localització i ordenació de l'ús comercial en el sentit que els únics establiments que es poden implantar en aquest àmbit:*

- *Els PEC, MEC, GEC i GECT singulars (ECS) que es detallen en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei 1/2009).*
- *L'espai adjacent que les indústries poden disposar per a l'exposició i venda dels productes propis de la seva activitat industrial, sempre que no s'ultrapassi els 300 m<sup>2</sup> de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial, d'acord amb la Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009.*

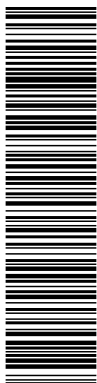
*e. Es prohibeix l'ús comercial en mitjanes i grans superfícies en la resta de situacions.*

4t. Oficines

*S'admeten les oficines i despatxos propis de cada establiment industrial. Les oficines i despatxos que no són els propis de cada establiment industrial, s'admeten com a usos complementaris a l'ús industrial a partir de la planta primera, inclosa aquesta. Dins d'aquest grup es podran incloure, també en planta baixa, empreses que ofereixin serveis financers d'intermediació, com els bancs i les companyies d'assegurances. Quan tot o part del sostre de la planta baixa es destini als usos de serveis col·lectius a què fa referència l'article 10.1.b d'aquestes Normes urbanístiques, les oficines i despatxos que no són propis de cada establiment industrial s'admetran a partir de la planta segona.*

*En edificis en situació de volum disconforme s'admeten com a usos complementaris a l'ús industrial, les oficines i despatxos que no són propis de cada establiment industrial a partir de la planta primera, inclosa aquesta. O, a partir de la planta segona quan tota o part de la planta baixa es destini a usos de serveis col·lectius a què fa referència l'article 10.1b d'aquestes Normes*

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>19</b> de <b>76</b>	SIGNATURES
	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P-JWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.es/verificador-documentos. Signatura: 1\_C-ES\_O=EDUARDO FENYO\_I=ASSOCIATS S.L\_P=OID.2.5.4.97-VATES-B61122446\_CN=39324857D EDUARDO FENYO (R: B61122446)\_SN=FENYO PALOMAS\_G=EDUARDO\_SERIALNUMBER=DCES-39324857D\_Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 1360510469202132311\_CN=AC Representación\_OU=CERES\_O=FNMT-RCM, C-ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

*urbanístiques.*

*També s'admeten les oficines i despatxos que no es trobin directament relacionades amb activitats productives en les condicions que es descriuen en el punt 2 següent, d'aquest article.*

**5è. Sanitari**

*Només s'admeten els establiments del tipus dispensari, consultori i ambulatori. No s'admeten els centres sanitaris d'internament prolongat o de pernocta, com ara hospitals, sanatoris o clíniques.*

**6è. Cultural, esportiu i religió**

*S'admeten els establiments o activitats directament relacionats amb les diverses activitats productives que es desenvolupin a l'àmbit. S'admeten també els centres socials, els centres de caràcter associatiu i de reunió, els auditoris, locals d'espectacle, de congressos, de conferències, d'exposició, esportius i altres instal·lacions similars si formen part d'un establiment industrial o d'una mancomunitat d'aquests i el seu ús sigui exclusiu per a ells.*

*També s'admeten els usos cultural i esportiu en les condicions que es descriuen a l'apartat 2 d'aquest article. Pel que fa a l'ús religiós s'estarà a allò que estableix el "Pla especial per a la regulació de l'establiment de centres de culte o religiosos en el municipi d'Esplugues de Llobregat", aprovat definitivament per la CTUB en data 09 de novembre de 2016, o pel document que al seu moment el substitueixi.*

**7è. Estacionament i garatge-aparcament**

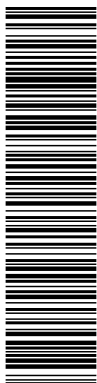
*S'admet l'ús d'estacionament i de garatge-aparcament.*

**2. En les situacions que s'assenyalen a continuació i mitjançant la delimitació i el desenvolupament d'un Pla de millora urbana o d'un Pla especial urbanístic, es podran autoritzar els usos següents:**

*a) Quan es justifiqui degudament l'interès públic de l'actuació en motiu de millorar considerablement la permeabilitat dels accessos des de l'avinguda de Cornellà a l'interior del polígon des de la xarxes de transport públic, i únicament en les posicions centrals de l'illa delimitada pel carrer del Gall, l'avinguda de Cornellà, l'avinguda del Baix Llobregat i el carrer d'Enric Granados, s'admetrà l'ús residencial en la modalitat d'hotel i l'ús d'oficines.*

*b) En la illa delimitada pels carrers de Josep Argemí, l'avinguda de Cornellà, carrer del Gall i carrer de Juli Garreta, amb l'objectiu de garantir la conservació de l'element catalogat i protegit l'Edifici Industrial "Ballestas La Constructora", quan es justifiqui adequadament l'interès públic de l'actuació i es compleixin les condicions que segueixen, s'admetrà l'ús residencial en la modalitat d'hotel, de residència d'estudiants, de co-living (apartaments amb serveis comuns compartits) o similar, l'ús esportiu sense limitacions, l'ús d'equipament, l'ús d'oficines i l'ús comercial en qualsevol modalitat. El Pla urbanístic de desenvolupament corresponent haurà de garantir la cessió gratuïta al municipi de: un espai destinat a Equipament Públic d'una superfície mínima de 600 m<sup>2</sup> construïts, i una dotació d'aparcament soterrat d'un mínim de 60 places, per tal de completar la dotació de places públiques d'aparcament del sector industrial. Ambdós espais construïts es lliuraran gratuïtament a*

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>20</b> de <b>76</b>	SIGNATURES
	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FBB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.sede.es/verificadores de Signatures de Firmadoc. Codi de verificació: 1\_C-ES\_0-EDUARDO FENYO I ASSOCIATS S.L.P. OID 2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCE5-39324857D, Description=Ref:AEAT/EA/10263/PUESTO 1360510469202132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

*l'Ajuntament quan es trobin completament acabats i siguin susceptibles d'ús immediat. No obstant això i en qualsevol cas, el Pla urbanístic de desenvolupament haurà de justificar adequadament mitjançant un estudi econòmic detallat l'adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues del planejament urbanístic.*

*En aquesta illa, en el cas de l'ús comercial, caldrà estudiar la seva adequació al Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, d'acord amb l'article 10 del Decret Llei esmentat, amb una nova sol·licitud d'informe sobre les reserves de sòl per a usos comercials.*

*c) El Pla especial urbanístic o si s'escau, el Pla de millora urbana regularà les condicions, l'accés i l'aparcament de manera que no puguin produir interferències a l'activitat industrial pròpia de la zona i que d'aquesta no s'hagin de derivar molèsties perilloses als usuaris dels establiments que s'autoritizin.*

*d) S'admeten els usos cultural i esportiu no relacionats directament amb activitats productives a tot l'àmbit de les MPPGM, sempre i quan es compleixin els següents requisits:*

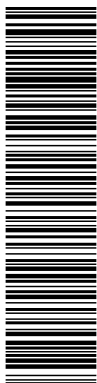
- *els establiments i les activitats culturals s'han de situar en parcel·les la superfície de les quals sigui com a màxim de mil (1.000) metres quadrats, siguin establiments amb una superfície mínima de tres cents (300) metres quadrats i una superfície màxima de dos mil (2.000) metres quadrats*
- *les instal·lacions esportives han de tenir una superfície mínima de mil metres (1.000) quadrats, i s'han de situar en parcel·les la superfície de les quals estiguin compreses entre els mil (1.000) i dos mil (2.000) metres quadrats. Un centre esportiu no es podrà implantar a una distància inferior a dos cents (200) metres respecte d'un altre centre preexistent. Aquesta distància és la corresponent a la línia recta que uneixi els punts més pròxims entre els dos establiments.*

*e) En aquelles parcel·les en què s'implanti l'ús residencial serà d'aplicació l'article 100.4.a del TRLU i s'hauran de complir les reserves mínimes que s'estableixen.*

*3. A banda de les situacions que es descriuen a l'apartat 2 d'aquest article, no s'admet la possibilitat de delimitar un Pla de millora urbana o un Pla especial urbanístic quin objecte sigui l'autorització d'usos distints als expressament admesos a les presents Normes urbanístiques. En aquells àmbits on s'hagi aprovat definitivament un Pla especial amb anterioritat a l'aprovació definitiva de les presents MPPGM, quin objectiu sigui l'autorització d'establiments d'usos d'oficines i-o comercial, prevaldran les seves determinacions fins al moment de la substitució de les edificacions regulades pel Pla.*

*4. Els espais lliures d'ús privatiu vinculats a les edificacions es podran utilitzar, en general, com a jardí privat; com a aparcament en superfície combinant-lo amb arbrat o vegetació; com a espais de maniobra i per a la circulació de vehicles; com a espais de càrrega i descàrrega; o bé com a punt d'accés als aparcaments situats sota rasant. En cap cas es podran utilitzar com a llocs d'emmagatzematge permanent a l'aire lliure, ni com a dipòsit de residus de cap mena.*





Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P JWBO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmades. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.sede.es/validador. Firmades de Signat per: 1\_C-ES\_O-EDUARDO FENYO JASSOCUATS S.L.P. OID 2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Rel:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104692021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

*Les aigües pluvials d'aquests espais no es podran abocar a la via pública ni a la xarxa de clavegueram de forma directa sense disposar prèviament d'un separador d'hidrocarburs emplaçat a l'interior de la parcel·la. A les tanques i a la urbanització d'aquests espais els seran d'aplicació les condicions fixades a l'article 9 d'aquesta normativa.*

**Capítol 4. Disposicions sobres estacionaments i aparcaments**

Article 12. Previsió d'aparcaments als edificis

*Les places mínimes d'aparcament que s'hauran de preveure són les següents:*

1. *Respecte la dotació de places d'aparcament relacionades amb l'ús comercial: Es tindrà en compte l'article 12 del Decret 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, i que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009. En aquest sentit, a partir de mil tres-cents (1.300) metres quadrats de superfície de venda per a establiments comercials, singulars i no singulars, i sempre i quan no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior, ha de ser com a mínim de dues places d'aparcament per cada cent (100) metres quadrats de superfície construïda.*

2. *Respecte la dotació de places d'aparcament relacionades amb la resta d'usos:*

*Una plaça d'aparcament per cada cent (100) metres quadrats de superfície útil.*

*A fi de no fomentar la mobilitat amb vehicle privat dins l'àmbit, en aquells casos en què es justifiqui la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes al paràgraf anterior o, quan la ràtio de reserves d'aparcament no s'ajusti a les demandes de l'empresa que s'implanti a l'àmbit, l'ajuntament podrà flexibilitzar la ràtio d'obligat compliment i reduir el nombre de places exigides al paràgraf anterior, sempre i quan es justifiquin degudament les necessitats reals en el projecte tècnic corresponent.*

**7. PREEXISTÈNCIES: CONSTRUCCIONS I INFRAESTRUCTURES**

Dins l'àmbit del Pla de millora hi ha dues edificacions industrials:

- L'edifici industrial "Ballestas La Constructura", catalogat i protegit, de PB+1
- Un edifici industrial de PB

Aquestes edificacions són propietat de GEDIP SA UNIPERSONAL, amb CIF A08785826, i queden integrades en la finca cadastral:

Referència cadastral	m2 sòl	m2 st total	m2 st magatzem
3306801DF2830E0001KA	4.170 m2s	3.789 m2st	3.789 m2st

L'edifici "Ballestas La Constructura" està integrat en el Catàleg d'edificacions històriques artístiques i conjunts paisatgístics d'Esplugues de Llobregat, que va ser ampliat, modificat i aprovat en data de 27 de juny de 1985:

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1_MEMORIA_I_NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l' anotació: 6855, Data d' entrada: 22/03/2023 9:30:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: PJWB0-VB6D9-1GKT8 Data d' emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 22 de 76	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47FE69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.sede.es/verificadores. Signat per: 1\_C-ES\_O-EDUARDO FENYO ASSOCIATS S.L.P. OID 2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104662021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

Edificio industrial Ballestas La Constructura

Carretera de Cornella 108-110.

Circa 1943

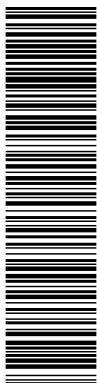
PGM Industrial 22a, vial 5

Obra del Arquitecto Felix Mestre. La edificación se destina al uso industrial compartido con el de viviendas y oficinas. Su formal apariencia longitudinal adscrita a corrientes racionalistas se complementa con arbolado de interés adyacente a la carretera. Deberá derribarse el actual vallado y restaurar la fachada del edificio, remarcando su longitudinal tipológica.

Actualment, l'edifici es troba en desús, malgrat que en els últims anys va ser destinat a restaurant.



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1_MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>23 de 76</b>	SIGNATURES
	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P JWBO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2178A940949F5). El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esplugues.cat/validador/validador.do. Signat per: 1\_C-ES\_O-EDUARDO FENYO ASSOCIATS S.L.P. OID 2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCE5-39324857D, Description=Ref:AEN7/AEAT0263/PUESTO 13605104692021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

## MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

### 1. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ

#### 1.1. Descripció de la proposta

La redacció del present Pla de Millora Urbana s'ha desenvolupat amb la finalitat de definir les cessions corresponents i el sòls d'aprofitament subjecte a una transformació d'ús, a comercial, de l'illa delimitada entre els carreres Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, així com, la proposta d'ordenació volumètrica de l'illa.

#### Objectius MP el Gall

D'acord amb l'establert en el punt 2 de l'article 11 de la Modificació Puntual del PGM en l'àmbit industrial "El Gall", s'ha de desenvolupar aquest Pla de Millora Urbana per a l'admissió de l'ús comercial i d'altres usos especificats.

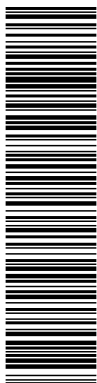
La Modificació Puntual del PGO planteja pel conjunt de l'àrea industrial els següents objectius:

1. Millorar l'espai públic destinat a les mobilitats, per assegurar la convivència de les mobilitats residencials, d'equipaments i parcs i de l'activitat industrial de la trama urbana integrada a la ciutat, suportada per una xarxa de carreres estrets, d'entre 10 i 12 metres d'amplada. En aquest sentit, es desenvolupa una proposta d'accessos rodats i circulació, així com la reserva addicional de sistema viari, de 14 metres d'amplada, en les illes de sòl industrial que confronten amb el carrer Josep Argemí. Aquesta àrea es defineix com a zona no edificable, per mantenir una separació de 24 metres amb les edificacions residencials.
2. Adequar els usos admesos en la clau 22a, de zona industrial, d'acord al requeriments de la "nova indústria", i dels usos que pugui requerir l'àrea residencial pròxima, en determinades posicions i condicions.  
S'estableix com a ús principal del sector l'industrial, amb una proporció mínima del 55% del sostre màxim admès a la parcel·la. el sostre restant es podrà destinar als usos complementaris establerts en la normativa urbanística.
3. Millorar la utilització del parcel·lari i de l'edificació existent amb la finalitat de fixar l'activitat industrial i facilitar la implantació de noves empreses i activitats; i l'activació del patrimoni industrial ja edificat, fent viable la implantació d'aparcament i usos complementaris a l'industrial, dins de les parcel·les existents, sense que això suposi un consum de l'espai públic.  
S'estableix una intensitat d'edificació per parcel·la de 2m2st/m2s i una ocupació màxima del 100%.

I, en particular, per a aquesta illa determina les següents condicions:

- Garantir la conservació de l'element catalogat i protegit de l'edifici industrial "Ballestas La Constructura"

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>24 de 76</b>	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7F8B5E47F69DC2178A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.es/verificadorDoc. Para més informació, contacti amb el Servei d'Atenció al Ciutadà (011) o amb el Servei d'Informació al Ciutadà (012). CN=39324857D EDUARDO FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCE5-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104062021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

- L'admissió de l'ús residencial en la modalitat d'hotel, de residència d'estudiants, de co-living o similar, de l'ús esportiu sense limitacions, de l'ús d'equipaments, de l'ús d'oficines i de l'ús comercial en qualsevol modalitat, sempre i quan es justifiqui adequadament l'interès públic de l'actuació, per mitjà d'un pla de millora urbana o un pla especial urbanístic.
- En el cas, de la implantació d'un ús comercial, caldrà estudiar la seva adequació al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o de la normativa sectorial que el substitueixi.
- El Pla urbanístic de desenvolupament haurà de garantir la cessió gratuïta al municipi de: un espai destinat a Equipament Públic d'una superfície mínima de 600 m<sup>2</sup> construïts, i una dotació d'aparcament soterrat d'un mínim de 60 places.

L'ordenació que es proposa dona compliment als objectius plantejats per la Modificació Puntual del PGM en l'àmbit industrial "El Gall".

Descripció proposta

Es conserva, es cedeix i qualifica d'equipament (clau 7) la totalitat de l'edifici patrimonial, inclòs en el Catàleg d'edificacions i conjunts històric i artístics; i es cedeix l'àrea industrial ubicada davant de l'edifici patrimonial, amb l'objecte de preservar i posar en valor l'element històric, per mitjà del projecte d'urbanització d'aquest àmbit de la vorera de l'avinguda Cornellà que donarà visibilitat i emfatitzarà els elements de valor del conjunt edificat.

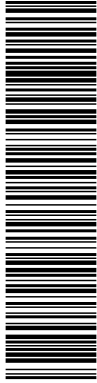
Es proposa la transformació d'usos de l'àrea restant de la parcel·la industrial per a la implantació de l'ús comercial, per mitjà de l'ordenació d'un gran establiment comercial territorial (GECT).

Atenent les característiques de la trama urbana i dels usos predominants a l'entorn, aquesta illa s'ubica en el lloc idoni per a desenvolupar un centre comercial (clau 22a\*. Zona industrial).

Per una banda, l'illa es troba en el nexa d'unió entre la trama industrial i residencial d'Esplugues, de manera que la proximitat als usos residencials afavoreix el seu funcionament i l'accés dels veïns a peu. A més a més, cal tenir en compte que a menys de 500 metres s'ubica la zona de Can Montesa, on hi ha delimitada una de les Àrees Residencials Estratègiques (ARE) de major densitat residencial, a la que s'haurà de donar servei.

Per altra banda, el donar front amb l'avinguda Cornellà, es garanteix la formalització de l'accés rodat a través d'aquest eix principal, sense comprometre el trànsit dels carrers de menor amplada de la trama industrial.





Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2178A840949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esplugues.cat/portal/verificadorDocs.jsp. Codi de registre: 138605104862021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -



Proposta d'ordenació del PMU

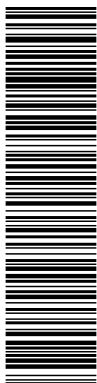
La proposta d'ordenació s'ha desenvolupat i acompanyat d'un estudi volumètric de les edificacions per tal de garantir la composició estètica i volumètrica del conjunt proposat, format per l'edifici patrimonial existent "Ballestas La Constructora" i pel nou edifici d'ús comercial.

Amb l'objectiu de preservar el valor i visualització de l'edifici patrimonial, de PB+1 amb front a l'avinguda Cornellà, s'aposta per:

- Alliberar d'edificacions la part davantera de l'edifici patrimonial, tot donant continuïtat a l'ample de la vorera de l'avinguda Cornellà que prové del traçat residencial.
- Permetre l'ordenació d'un edifici comercial continu de PB+1, al darrere de l'edifici patrimonial, i PB+2 en el front amb l'avinguda Cornellà, amb l'objecte d'adaptar l'ordenació del nou edifici a l'existent, tot minimitzant l'impacte visual de les noves edificacions.
- Mantenir el valor i singularitat de l'edifici patrimonial i la convivència amb el nou edifici comercial, per mitjà del tractament de materials i la composició del front de l'avinguda Cornellà. L'edifici "Ballestas La Constructora" queda separat i emmarcat pels dos volums de PB+2 d'ús comercial, que es distancien de l'edifici patrimonial per mitjà d'una composició de façana més lleugera, amb tractament de vidre.



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1_MEMORIA_I_NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>27 de 76</b>	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A94096F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.esplugues.cat/validador/validador.do. Signat per: 1\_C-ES, O=EDUARD FENOY ASSOCIATS S.L.P. OID 2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY FALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104692021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

Aquest volum i l'ala nord de l'edifici comercial, es destina als nuclis de comunicació i accés a les plantes de venda i oficines i les plantes d'aparcament. Mentre que l'ala sud, amb front al carrer del Gall, s'ubiquen les zones de magatzem i l'àrea destinada a la càrrega i descàrrega de mercaderies.

La planta ubicada a la cota 72,90, destinada a aparcament, es troba a nivell del carrer del Gall i de l'extrem sud del carrer de Juli Garreta. Per conseqüent, es preveu segregar l'entrada i sortida de cotxes, amb la creació d'una sortida pel carrer de Juli Garreta.

Les tasques de càrrega i descàrrega de mercaderies també se segrega de la mobilitat de vehicles i es preveu que es realitzi des del carrer del Gall, a través del volum de PB+2, de comunicació vertical, ubicat al sud de l'edifici patrimonial. L'edifici alineat a vial, en el carrer del Gall, presenta un retranqueig per tal d'assegurar les tasques de càrrega i descàrrega sense comprometre la invasió de l'espai públic, realitzada a la cota 73,90.

La mobilitat rodada al centre comercial es formalitza des de l'eix principal i de major amplada, l'avinguda Catalunya. L'accés s'ubica, a nivell de PB, a l'extrem nord de l'avinguda a través del sòl industrial no edificable, on s'hi ubiquen 14 places d'aparcament exteriors.

Mentre que la sortida de cotxes i motocicletes, al produir-se per carrers de menor capacitat de trànsit rodat, es disgrega en dos punts: per l'extrem nord de la parcel·la a través del carrer de Josep Argemí en PB i per l'extrem sud del carrer Juli Garreta.

A banda de les dues plantes d'aparcament de servei als usos comercials, ubicades en les cotes 75,90 i 72,90, es projecta una tercera planta d'aparcament soterrada, a la cota 69,90. En aquesta planta s'hi ubicarà les 60 places d'aparcaments, definides per la modificació puntal de PGM "el Gall", per tal de cobrir la demanda d'aparcament del barri.

D'acord els estudis econòmics presentats en aquest document, es demostra que l'operació urbanística de cessió a l'Ajuntament de les 60 places d'aparcament no és viable. No obstant, com alternativa i segons avalen els estudis de viabilitat econòmica, es proposa la construcció d'aquestes 60 places en una segona planta soterrada a càrrec de la promotora i que quedarà de la seva propietat. Es podrà regular la seva utilització amb convenis de gestió posteriors amb l'ajuntament de Esplugues de Llobregat.

## 1.2. Implantació d'establiments comercials

L'ordenació que planteja el PMU inclou la implantació d'un supermercat amb superfície de venda sobre els 2.000 m2 aproximadament.

El Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, classifica els establiments comercials i estableix els condicionants per a la seva implantació.

Així l'article 6 classifica els establiments comercials per raó de la seva superfície en:

- *Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.*

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>28</b> de <b>76</b>	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.JWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7F8B5E47F69DC2178A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.sede.sede.gob.es/verificadores. Signatura: CN=EDUARDO FENYO ASSOCIATS S.L.P. OID.2.5.4.97.VA=ATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104692021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) # 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

- *Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.*
- *Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.*
- *Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.*
- *I per raó de la singularitat en:*
- *Establiments comercials singulars (ECS): els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.*

D'acord amb el Decret Llei 1/2009 un supermercat amb superfície de venda de 2.000 m2 es classifica com a Gran establiment comercial no singular.

L'article 9 del citat decret estableix on es poden implantar els diferents establiments comercials. Pel que fa als GEC estableix que:

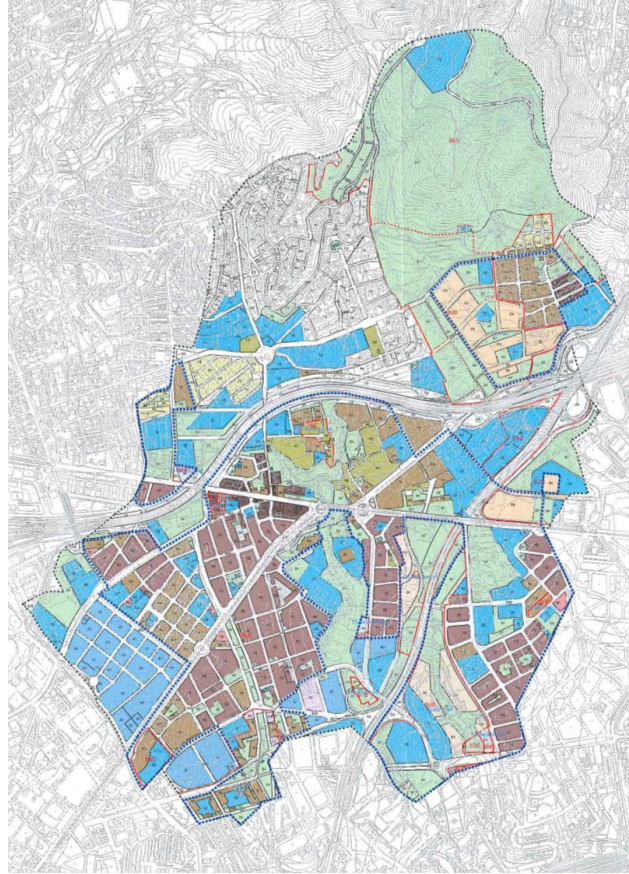
*Els grans establiments comercials territorials es poden implantar únicament a la trama urbana consolidada del municipis de més de 5.000 habitants o els assimilables a aquests o que siguin capital de comarca.*

*Excepcionalment, aquests establiments es poden implantar fora de la trama urbana consolidada quan concorrin les circumstàncies previstes a l'apartat a) i b) del punt 3 d'aquest article, sempre que es justifiqui també la connexió al transport públic interurbà.*

El municipi d'Esplugues de Llobregat té una població de 47.150 habitants l'any 2020, segons dades de l'Idescat, pel que admet la implantació d'establiments comercials GEC, malgrat que l'illa delimitada queda fora de la trama urbana consolidada (TUC) d'Esplugues de Llobregat.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà,  
al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -



Plànol de la Trama Urbana Consolidada d'Esplugues de Llobregat (TUC), en data de 2013.

Per tant, segons l'establert al Decret Llei 1/2009, per admetre l'admissió d'establiments comercials GEC s'haurà de donar compliment als un dels dos apartats especificats en el punt 3 de l'article 9:

*Excepcionalment es poden implantar també fora de la trama urbana consolidada quan concorrin alguna de les circumstàncies següents:*

a) *Que la implantació es produeixi dins les zones d'accés restringit de les estacions de línies transfrontereres i transregionals del sistema ferroviari que acullin el tren d'alta velocitat o línies de llarg recorregut, dels ports classificats d'interès general i dels aeroports amb categoria d'Aeroports comercials, segons el Pla d'aeroports, aeròdroms i heliports de Catalunya 2009-2015.*

b) *Que sigui justificada la localització fora de la trama urbana consolidada d'un establiment individual i sempre que es compleixin totes i cadascuna de les condicions següents:*

1) *L'emplaçament ha d'estar situat en continuïtat física amb el teixit urbà residencial, que configura la TUC, sense que pugui estar separat d'aquesta per cap barrera física no permeable significativa.*

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>30</b> de <b>76</b>	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FBB5E47F69DC2176A94096F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.esplugues.cat/sede/verificadorDocs. Signat per: 1. C-ES. O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID.2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCE5-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104662021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

- 2) *El planejament urbanístic ha d'admetre l'ús comercial amb caràcter dominant o principal en la parcel·la on es vol implantar l'establiment comercial.*
- 3) *L'establiment comercial s'ha de localitzar en parcel·la aïllada amb accés principal des del carrer perimetral a la TUC. Aquest carrer ha de donar continuïtat o complementar la xarxa viària principal del municipi i facilitar la connexió urbana per a vianants i bicicletes des de la zona residencial confrontant.*
- 4) *L'establiment comercial ha d'estar a una distància inferior a 200 metres, respecte de l'entrada principal, d'una parada de transport públic urbà integrat en la xarxa municipal o s'ha de preveure la instal·lació de parades, terminals o estacions per atendre els fluxos de públic previsibles.*

Com ja s'ha comentat anteriorment, l'illa del present Pla s'emplaça a l'entorn immediat del teixit residencial del municipi, amb el que comparteix fronts, a través dels carrers de Josep Argemí i de l'avinguda Cornellà.

L'accés i sortida al centre comercial es produeix des de dos eixos viaris perimetrals amb la TUC: l'avinguda Cornellà i el carrer de Josep Argemí. I a menys de 200 metres, a l'altra banda del carrer Josep Argemí, hi trobem una parada de transport públic urbà de tramvia.

Per altra banda, en la parcel·la assenyalada, de manera excepcional, s'admet l'ús comercial com a ús dominant, d'acord amb l'establert en el punt 2 de l'article 11 de la MP del PGM en l'àmbit industrial "El Gall".

Per tant, al complir-se tots els requisits especificats en l'article 9 del Decret Llei 1/2009 per l'admissió de l'ús comercial en parcel·les ubicades fora de la trama urbana consolidada, queda justificada la implantació d'un establiment comercial GEC.

Pel que fa a la reserva mínima de places d'aparcament degut a l'ús comercial és d'aplicació les condicions establertes en les normes urbanístiques de la MP del PGM a l'àrea industrial "El Gall", que estableix una reserva mínima de 2 places per cada 100 m2 sostre construït.

Per tant, per un sostre comercial, de 6.872,66 m2st, corresponen un total de 137 places d'aparcament:  $(6.872,66 \text{ m2st} / 100 \text{ m2st}) * 2 = 137$  places d'aparcament.

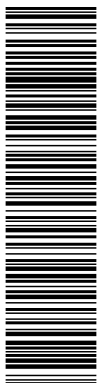
A banda, de l'establert en la normativa del planejament vigent l'Esplugues de Llobregat, és d'aplicació el Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials. En l'article 12.3, es determina la dotació d'aparcament per a les tipologies comercials definides

*12.3 Segons la tipologia comercial, les dotacions mínimes d'aparcament, per cada 100 m2 de superfície de venda, per als grans establiments comercials, són les següents:*

- a) *Supermercat petit: 8 places.*
- b) *Supermercat gran: 10 places.*



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1_MEMORIA_I_NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 6855, Data d'entrada: 22/03/2023 9:30:00
ALTRES DADES Codi per a validació: PJWB0-VB6D9-1GKT8 Data d'emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 31 de 76	SIGNATURES  ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.es/verificadorDoc. Signat per: 1\_C-ES\_O-EDUARDO FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID 2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCE5-39324857D, Description=Ref:AEAT/EA/10263/PUESTO 13605104062021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

c) Hipermercat petit: 12 places.

d) Hipermercat mitjà: 14 places.

e) Hipermercat gran: 18 places.

f) Superfícies especialitzades i centres comercials de fabricants: 6 places.

Segons l'articulat 2 de l'esmentat Decret, l'establiment proposat amb una superfície de venda de 2.000 m<sup>2</sup>, resta classificat com a supermercat gran (superfície de venda entre 1.300 m<sup>2</sup> i 2.499 m<sup>2</sup>).

Per tant, per una superfície de venda de 2.000 m<sup>2</sup>, la reserva mínima de places d'aparcament és de 200 places.

La proposta formulada amb previsió per un màxim de 219 places d'aparcament, dona compliment a les reserves d'aparcaments definides tant pel planejament vigent com el Decret Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

### 1.3. Compliment de les cessions previstes per la MP "El Gall"

D'acord a les determinacions normatives establertes a l'article 11 de la Modificació puntual del PGM a l'àmbit industrial "El Gall", l'illa delimitada en el present Pla de Millora Urbana resta subjecte a les següents cessions:

#### Article 11. Règim d'usos permesos

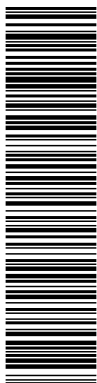
*En el cas d'implantar usos complementaris que no radiquin directament a l'establiment industrial i en parcel·les que no s'ajustin a les disposicions de l'article 311.2 de les Normes urbanístiques del PGM caldrà cedir a l'administració el 10% de l'increment d'aprofitament.*

*Punt 2.b) En la illa delimitada pels carrers de Josep Argemí, l'avinguda de Cornellà, carrer del Gall i carrer de Juli Garreta, amb l'objectiu de garantir la conservació de l'element catalogat i protegit l'Edifici Industrial "Ballestas La Constructora", quan es justifiqui adequadament l'interès públic de l'actuació i es compleixin les condicions que segueixen, s'admetrà l'ús residencial en la modalitat d'hotel, de residència d'estudiants, de co-living (apartaments amb serveis comuns compartits) o similar, l'ús esportiu sense limitacions, l'ús d'equipament, l'ús d'oficines i l'ús comercial en qualsevol modalitat. El Pla urbanístic de desenvolupament corresponent haurà de garantir la cessió gratuïta al municipi de: un espai destinat a Equipament Públic d'una superfície mínima de 600 m<sup>2</sup> construïts, i una dotació d'aparcament soterrat d'un mínim de 60 places, per tal de completar la dotació de places públiques d'aparcament del sector industrial. Ambdós espais construïts es lliuraran gratuïtament a l'Ajuntament quan es trobin completament acabats i siguin susceptibles d'ús immediat. No obstant això i en qualsevol cas, el Pla urbanístic de desenvolupament haurà de justificar adequadament mitjançant un estudi econòmic detallat l'adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues del planejament urbanístic.*

*En aquesta illa, en el cas de l'ús comercial, caldrà estudiar la seva adequació al Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el*



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>32 de 76</b>	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.sede.es/verificadores de Signat per: 1. C-ES. O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID.2.5.4.97.VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCE5-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104662021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

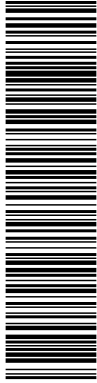
*substitueix i sigui vigent, d'acord amb l'article 10 del Decret Llei esmentat, amb una nova sol·licitud d'informe sobre les reserves de sòl per a usos comercials.*

La proposta d'usos per l'illa del present Pla no preveu mantenir cap ús industrial, destina tot el sostre d'aprofitament a l'ús comercial. Per tant, s'haurà de preveure la cessió a l'administració actuant del 10% de l'increment d'aprofitament.

La cessió, a determinar en el corresponent projecte de reparcel·lació, s'efectuarà pel seu equivalent en terrenys ubicats fora l'àmbit i/o indemnització en metàl·lic.

Per altra banda, en quant a les cessions de sostre el Pla proposa:

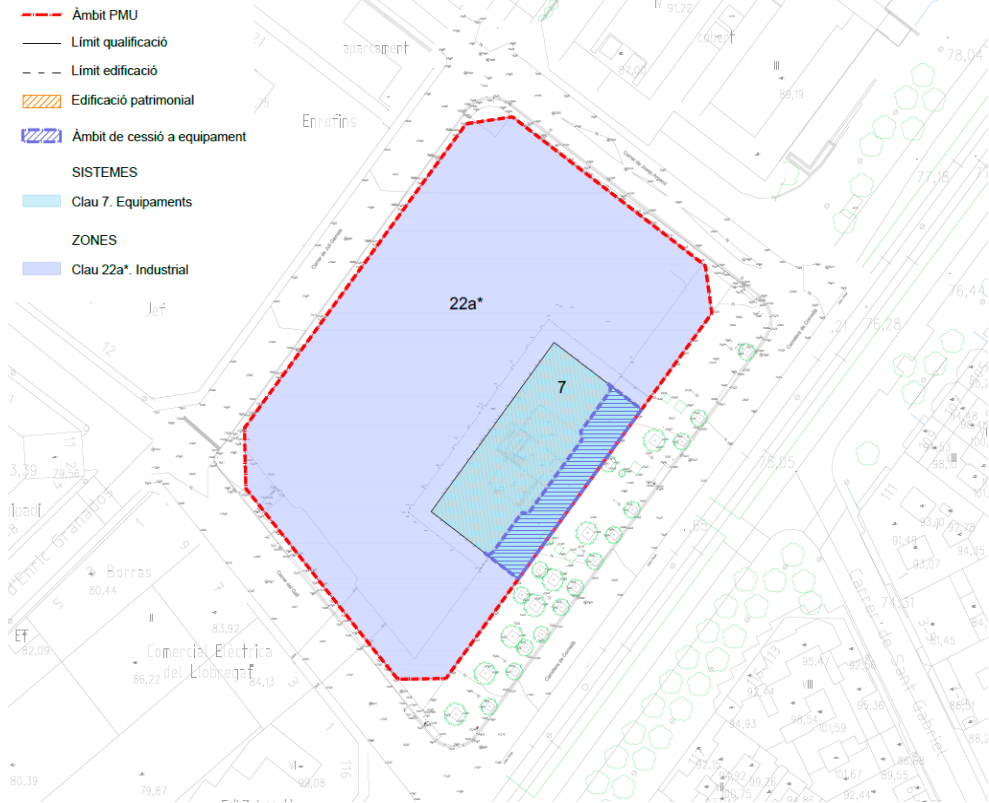
- La cessió de la totalitat de l'edifici patrimonial "Ballestas La Constructora", amb un sostre total de 891,84 m2. És a dir, es cedeixen 291,84 m2 més de sostre, respecte els determinats per la modificació puntual (600 m2).
- La construcció de 60 places d'aparcament en planta soterrani, que degut a l'estudi econòmic, aquestes no poden ser cedides a l'administració pública, però si es pot conveniar la seva gestió.
- La previsió d'altres operacions no previstes en la modificació puntual i contingudes en el present pla:
  1. Cessió a sistema d'equipaments de 291,84 m2 de sostre de més; i aportació econòmica d'un pressupost d'execució per contracta sense IVA valorat en 267.552,92 €, segons amidaments i pressupost adjuntats en l'annex 3 del present document, destinats a la rehabilitació de l'estructura, façanes, coberta i forjats de l'edifici patrimonial Ballestas La Constructora.
  2. Cessió i urbanització de 196,66 m2 de sòl d'equipament, ubicats davant l'edifici patrimonial.



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmades. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.es/ajuntament/verificadorDocs.jsp. C-ES, O=EDUARDO FENOY ASSOCIATS S.L.P. OID.2.54.97.VATES.861122446, CN=39324857D EDUARDO FENOY (R: 861122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104862021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FENIT ROM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -



Proposta àmbits de gestió del PMU

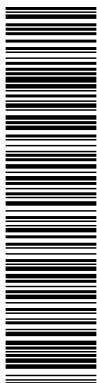
El canvi de les condicions de cessions definides en la MP de PGM el Gall ve motivat per l'especificat en el punt 2b de l'article 11, en què es determina que les cessions previstes per la modificació s'executaran si l'estudi econòmic detallat del Pla avala la seva viabilitat econòmica.

Pel desenvolupament d'un establiment comercial, es requereixen 2 places d'aparcament per cada 100m2 de sostre. Com s'ha calculat en l'apartat anterior, en aquesta illa s'ha de donar cabuda a 137 places, més les 60 que proposa la modificació. Aquesta quantitat implica la construcció de dues plantes soterrani.

D'acord amb l'estudi d'avaluació econòmica, per tal d'assegurar que la viabilitat del sector pugui ser positiva, caldrà prescindir de la cessió de les seixanta places d'aparcament en el segon soterrani, tal com es dedueix de les xifres que s'aporten en l'apartat 6 d'aquesta Memòria. No obstant, segons aquest estudi econòmic, el Pla preveu:

- Mantenir la construcció de les 60 places d'aparcament, que tot i no ser públiques, l'Ajuntament podrà intervenir en la seva gestió.
- La cessió i urbanització de l'espai lliure d'edificació davant de l'edifici industrial Ballestas La Constructora, juntament amb la urbanització de la vorera de l'avinguda Cornellà; més la despesa

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1_MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>34 de 76</b>	SIGNATURES
	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P JWBO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2178A94090F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmados. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esplugues.cat/validar/verificadorDoc.jsp. Per a més informació, pot contactar amb el servei d'atenció al ciutadà al telèfon 933244666, correu electrònic: cca@esplugues.cat o a través de la pàgina web: https://sede.esplugues.cat/validar/verificadorDoc.jsp. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esplugues.cat/validar/verificadorDoc.jsp. Per a més informació, pot contactar amb el servei d'atenció al ciutadà al telèfon 933244666, correu electrònic: cca@esplugues.cat o a través de la pàgina web: https://sede.esplugues.cat/validar/verificadorDoc.jsp.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

de 267.552,92 € (PEC sense IVA), segons amidaments i pressupost adjuntats en l'annex 3 del present document, per a realitzar les obres necessàries d'adequació i rehabilitació de l'estructura, façanes, coberta i forjats de l'edifici.

La realització d'aquestes noves accions urbanístiques d'inversió privada que es plantegen com alternativa, degut als intangibles de millora en quan accessibilitat, entorn del paisatge urbà de l'edifici que es cedeix i de posada en valor del seu ús potencial, és de preveure que puguin augmentar la seva valoració econòmica patrimonial.

## 2. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

<b>Sòl total de l'àmbit</b>	<b>4.135,86 m2</b>	<b>100,00%</b>
<b>Sòl públic. Sistemes</b>	<b>642,58 m2</b>	<b>15,54%</b>
Clau 7. Equipaments	642,58 m2	15,54%
<b>Sòl privat. Zones</b>	<b>3.493,28 m2</b>	<b>84,46%</b>
Clau 22a*. Industrial	3.493,28 m2	84,46%

### 2.1. Justificació del compliment de les reserves per a sistemes urbanístics

D'acord amb l'establert a l'article 100.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de 3 d'agost, la proposta d'ordenació ha de complir amb l'increment de reserva per a espais lliures i equipaments corresponents:

*En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.*

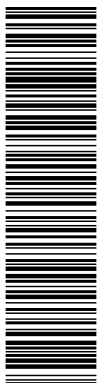
La proposta no preveu l'augment del sostre edificable establert pel planejament vigent, tan sols la transformació a usos comercials. Per tant, la proposta ha de destinar a sistemes d'espais lliures i d'equipaments un mínim de 515,45 m2 de sòl:

Sostre edificable màxim 6.872,66 m2st

Sòl mínim destinat a sistemes (6.872,66 m2st / 100 m2st) \* 7.5 m2s = 515,45 m2s

La proposta d'ordenació desenvolupada pel PMU dona compliment als requisits establerts pel TRLU amb l'ordenació de sòl d'equipament, corresponen amb 642,58 m2s.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>35 de 76</b>	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmades. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.es/verificador-documentos/signatura de Signat per: 1. C-ES. O=EDUARDO FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID.2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=C-39324857D EDUARDO FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104692021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) # 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

### 3. APROFITAMENT URBANÍSTIC

D'acord amb l'establert a l'article 11 de la Modificació puntual del PGM a l'àmbit industrial "El Gall", en les parcel·les que s'implantin usos complementaris que no radiquin directament a l'establiment industrial hauran de cedir a l'administració el 10% de l'increment d'aprofitament.

Amb l'ordenació definida en el present pla, amb la constitució d'una única parcel·la amb drets d'aprofitament, l'equivalent a la cessió del 10% s'efectuarà en terrenys ubicats fora l'àmbit d'actuació i/o la indemnització en metàl·lic, a definir en el projecte de reparcel·lació.

### 4. CONDICIONS DE GESTIÓ

Dins l'àmbit hi ha un sol propietari.

D'acord amb l'ordenació proposada, es delimita un sol polígon d'actuació urbanística (PAU) per a desenvolupar el Pla de Millora Urbana, i l'execució d'un únic projecte de reparcel·lació i urbanització.

Es fixa com a sistema d'actuació d'aquest polígon el de reparcel·lació.

D'acord amb el que estableix l'article 120 del TRLUC, les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris comprenen els següents conceptes:

- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització complementaris amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
- d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització complementaris i dels instruments de gestió urbanística.
- e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
- f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.
- g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.
- h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2 de l'Art.114, de la Llei d'Urbanisme.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>36 de 76</b>	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P JWBO-VB6D9-1GKT8 034FE63AE2EDA7F8B5E47F69DC2178A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmades. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.es/validador. Signatura: CN=EDUARDO FENYO I ASSOCIATS S.L.P. OID.2.5.4.97.VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104062021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) # 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

## 5. PROJECTE D'URBANITZACIÓ. INFRAESTRUCTURES

D'acord amb l'establert en l'article 70.7 del TRLUC s'aplica als plans de millora el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

L'article 66 del TRLUC determina que entre la documentació que configura el PMU hi ha el pressupost de les obres i els serveis i els plànols, i si s'escau, de detall de la urbanització.

## 6. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

D'acord amb l'establert en l'article 70.7 del TRLUC s'aplica als plans de millora el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

L'article 66.1.d) del TRLUC determina que entre la documentació que configura el PMU hi ha l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

### 6.1. Avaluació econòmica i financera

D'acord amb l'establert en l'article 70.7 del TRLUC s'aplica als plans de millora el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

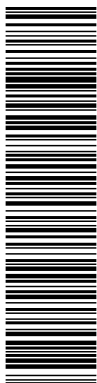
L'article 66.1.d) del TRLUC determina que entre la documentació que configura el PMU hi ha l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En la MP del PGM a l'àrea industrial el Gall, en l'article 11, també s'especifica que s'haurà de justificar adequadament mitjançant un estudi econòmic detallar l'adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues del planejament urbanístic.

Els càlculs de viabilitat econòmica, desenvolupats a continuació, demostren que l'operació prevista pel sector, amb les determinacions establertes per l'illa per la MP del Gall, és inviable. Segons la MP s'ha de preveure:

- Cessió gratuïta d'un espai destinat a equipaments públic de 600m2 construïts.
- Dotació de places públiques d'un mínim de 60 places.





Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P JWBO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2178A94096F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmades. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en: l'adreça web: https://sede.ajuntament.esplugues.cat/validador/validador.do. Signat per: 1\_C-ES\_O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L. OID.2.5.4.97-VATES-B61122446-CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY FALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCE5-39324857D, Description=Ref:AEAT/EAAT0263/PUESTO 13605104062021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FENIT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

**e) Obres d'enderroc**

Per l'enderroc dels 3.237,50 m2 de sostre de naus industrials s'ha aplicat un preu unitari mig de 80€/m2.

**f) Obres de manteniment i adequació de l'edifici patrimonial qualificat d'equipament per garantir el seu ús**

Aportació d'una quantia alçada de 267.552,00 € per a les obres necessàries a dur a terme per garantir l'habitabilitat i ús de l'edifici patrimonial. S'ha aplicat un mòdul de 80 €/m2 pels 891,34 m2 totals de sostre de l'edifici patrimonial que es cedeixen com equipament.

Amb aquest valor es preveu el manteniment i repàs de coberta, parets estructurals i tancaments així com, la connexió a les escomeses de les companyies.

CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ			
Concepte	m²	€/m²	Milers €
a) Urbanització voreres vial	1.198,84	150	179.826,00
b) Urbanització del sòl que es cedeix per l'equipament	197,00	60	11.820,00
c) Taxa per la depuració de les aigües residuals (ACA)			15.509,48
d) Altres despeses (xarxes de serveis)			30.000,00
e) Enderroc de les naus industrials	3.237,50	80	256.000,00
f) Obres manteniment i adequació edifici patrimonial	891,84	300	267.552,00
<b>Total (sense IVA, taxes llicències, despeses honoraris i generals)</b>			<b>763.707,48</b>
Llicències i impostos (4% costos urbanització)			30.548,30
Honoraris projectes i direcció d'obres (5% costos urbanització)			38.185,37
<b>Total càrregues sector</b>			<b>832.441,15</b>

Tenint en compte que els preus unitaris o mòduls aplicats i les partides considerades, no inclouen IVA, taxes per llicències, ni despeses per honoraris professionals per la redacció i direcció de les obres, ni d'altres despeses generals, els costos estimats d'urbanització sumen 763.707,48 €.

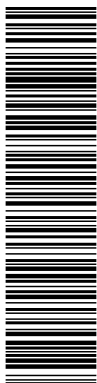
Aquest valor es converteix en un total de 832.441,15 € un cop sumades les despeses derivades de les llicències i impostos (estimades en un 4% costos urbanització) i dels honoraris projectes i direcció d'obres (estimades en un 5% costos urbanització).

**APROFITAMENTS**

La viabilitat econòmica i financera del PMU en relació a les actuacions privades que planteja és orientativa, no vinculant, basada en preus i costos unitaris per m2 de sostre, aplicables al mercat immobiliari local d'Esplugues. El seu compliment dependrà en bona mesura de l'evolució en els propers anys de les característiques actuals d'aquest mercat immobiliari local. En aquest sentit, s'ha de destacar que es parteix d'uns valors promig fonamentats en els següents valors i estudis:



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>39</b> de <b>76</b>	SIGNATURES  ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.JWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7F8B5E47F69DC2178A94096F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esplugues.cat/sede/verificadorDocs. Per més informació: CN=EDUARDO FENOY (R: B61122446), CN=39324857D EDUARDO FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Rel:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104662021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

**a) Preu venda sostre comercial**

Com a preu de venda del m2 de sostre comercial de l'illa, s'ha considerat la xifra de 1.400 € , atenent que:

- El preu mig de venda del m2 de sostre construït dels locals en el municipi d'Esplugues es situa (mes de juliol 2021) en 1.303 €, segons les dades que ofereix el portal immobiliari "Idealista.com";
- En l'estudi de mercat de l'ARE Montesa - Separata de la Modificació Puntual del PDU de l'Àmbit del Baix Llobregat aprovat el 2019, pàgina 14 - s'estableix que el preu de venda en oferta dels locals comercials en l'Eix 1 era de 1.403 € en planta baixa i de 1.123 € en segona planta i, aquestes xifres eren un 12% superiors a las de l'Eix 2 i de l'Eix 3.

**b) Preu venda sostre aparcament**

Com a preu de venda del m2 de superfície d'aparcament s'ha considerat la xifra de 650 € que ve a representar un preu de venda per plaça d'aparcament de 19.000 €.

En l'estudi de mercat del ARE de Montesa ja citat, s'establia un preu de venda de 16.000 a 20.000€ per plaça d'aparcament de 30 m2 en les promocions d'obra nova plurifamiliars en el municipi d'Esplugues de Llobregat.

**c) Preu construcció sostre comercial**

Com a cost de construcció del m2 de sostre construït per a usos comercials s'ha partit d'una xifra PEM (pressupost d'execució material que no inclou honoraris professionals, permisos, benefici industrial i seguretat i salut) de 750 €, i es basa en la mateixa xifra promig que també facilita l'Agència Tributària Catalana, Valors Bàsics, Any 2021, com a mòdul bàsic de cost de construcció pels locals.

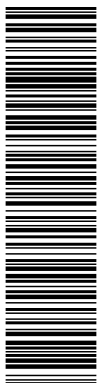
Aquesta xifra es converteix en 961,69 € com a pressupost d'execució constructiu per m2 de sostre.

**d) Preu construcció sostre aparcament**

Com a cost de construcció del m2 construït per aparcament, s'ha partit d'una xifra PEM de 400 €. Aquesta xifra es converteix en 512,9 €/m2 com a pressupost d'execució constructiu per m2 de sostre, lleugerament superior als 512 €/m2 que s'estableix en el citat estudi de mercat del ARE de Montesa.

Per a les places d'aparcament ubicades en la planta soterrani segona, amb major repercussió econòmica per a la seva construcció, es valora un cost unitari de 440 €/m2, que representa un increment del 10% respecte el preu de construcció emprat per a la resta de places (400 €/m2). Aquesta xifra es converteix en un pressupost d'execució constructiu per m2 de sostre de 564,19 €/m2.

Utilitzant els preus de venda i costos unitaris exposats i aplicant barems com el coeficient de ponderació dins dels marges del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre per la valoració del sòl urbanitzat, que pot variar en funció de la dinàmica del mercat immobiliari, que estableix el de 40 amb caràcter general i de 20 en sòl per activitats terciàries en mercats de menor dinàmica immobiliària, s'obtenen els valors mitjans de repercussió del sòl urbanitzat per m2



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmados. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esolucio.cat/validar/verificadorDocs. Signat per: 1. C-ES. O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID.2.5.4.97.V=ATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCE5-39324857D, Description=Ref:AEN7AEAT0263/PUESTO 13605104062021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprobació Inicial -

de sostre construït pel comerç i per l'aparcament, tal com mostren en la darrera fila de la Taula de Valors Residuals.

Els valors unitaris de repercussió del sòl urbanitzat per m2 edificable són positius pel sostre comercial (204,98 €/m2st), mentre que pels aparcaments en planta soterrani segona dóna un valor negatiu (-22,52 €/m2st).

TAULA VALORS RESIDUALS DEL SÒL URBANITZAT PER M2 EDIFICABLE			
Número	Concepte	Sostre comercial	Aparcaments en planta -2
(1)	Preu de mercat	1.400,00	650,00
(2)	Coeficient de ponderació	1.20	1.20
<b>(3) = (1) x (2)</b>	<b>Preu de mercat ponderat</b>	<b>1.166,70</b>	<b>541,70</b>
(4)	PEM	750,00	440,00
(5) = 15% (4)	Benefici industrial i despeses generals	112,50	66,00
(6) = (4) + (5)	PEC	862,50	506,00
(7) = 2% (6)	Seguretat i Salut	17,30	10,12
(8) = 9,5% (6)	Honoraris i permisos	81,90	48,07
<b>(9) = (6) + (7) + (8)</b>	<b>Cost de construcció</b>	<b>961,70</b>	<b>564,19</b>
<b>(10) = (3) - (9)</b>	<b>Valor del sòl urbanitzat</b>	<b>204,98</b>	<b>- 22,52</b>

Els aprofitaments s'obtenen de multiplicar els valors residuals de repercussió pels corresponents m2 de sostre edificable, un cop deduït el corresponent el 10% de cessió per aprofitament urbanístic. Aquests aprofitaments variaran segons les dues alternatives a estudiar.

**Per a l'alternativa 01 (dotació i cessió a l'Ajuntament de 60 places d'aparcament en planta soterrani) es comptabilitzen uns aprofitaments de 252.334,91 €.**

Sostre comercial: 6.872,66 m2st - el 10% AM = 6.185,39 m2st  
 6.185,39 m2st \* 204,98 €/m2st = 1.267.876,91 €

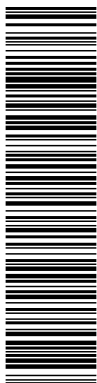
Sostre aparcament de cessió en P-2: 60 places a 30 m2 / plaça és igual a 1.800,00 m2st  
 1.800,00 m2t \* (- 564,19) €/m2st = - 1.015.542,00 €

El valor de repercussió per a la construcció i cessió del sostre d'aparcament en planta segona, donat que no intervenen operacions de venda i lloguer, és igual el valor de construcció per m2 edificable.

**Per a l'alternativa 02 (construcció de 60 places d'aparcament en planta soterrani) es comptabilitzen uns aprofitaments de 1.231.389,11 €.**

Sostre comercial: 6.872,66 m2st - el 10% AM = 6.185,39 m2st  
 6.185,39 m2st \* 204,98 €/m2st = 1.267.876,91 €

Sostre aparcament en P-2: 60 places a 30 m2 / plaça és igual a 1.800,00 m2st



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P JWBO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FBB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.aj.esplugues.cat/sede/verificadorDocs. Signat per: 1\_C-ES\_O-EDUARDO FENYO ASSOCIATS S.L.P. OID 2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCE5-39324857D, Description=Ref:AEAT/EA/T0263/PUESTO 13605104692021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FENYT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

1.800,00 m2st - el 10% AM = 1.620,00 m2st

1.620,00 m2t \* (-22,52) €/m2st = - 36.487,80 €

### VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DE L'OPERACIÓ IMMOBILIÀRIA I URBANÍSTICA

Per calcular la viabilitat econòmica de l'operació immobiliària s'ha valorat els aprofitaments de la venda del sòl urbanitzat que s'obté de calcular la diferència entre els aprofitaments de la venda del sostre edificable i les carregues d'urbanització associades al sector, un cop valorat: la cessió del 10% de l'aprofitament; i les despeses dels honoraris per a la redacció dels projectes i altres gestions.

Valorada i descomptada la càrrega urbanística dels ingressos de venda del sòl urbanitzat, es comprova que la proposta del present Pla amb la previsió de les especificacions contingudes en la MP del Gall, de dotació i cessió gratuïta de 60 places d'aparcament, és a dir, **l'alternativa 1 és negativa i inviable**.

Com alternativa 2, l'estudi econòmic, amb un **aprofitament positiu de 398.947,96 €**, avala la proposta d'aquest pla de millora urbana, de construir les 60 places d'aparcament les qual l'Ajuntament podrà intervenir en la seva gestió.

	Aprofitaments	Càrregues	Diferència
Alternativa 1. Cessió 60 places d'aparcament	252.334,91 €	832.441,15 €	- 580.106,24 €
Alternativa 2. Construcció 60 places d'aparcament	1.231.389,11 €	832.441,15 €	398.947,96 €

### 6.2. Informe sostenibilitat econòmica

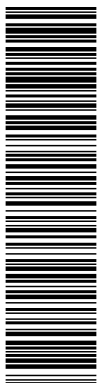
La Proposta urbanística que es planteja, degut a la seva naturalesa i a les seves dimensions, es preveu que pot tenir impactes sobre les finances públiques de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat que a continuació es detallen:

#### Ingressos i despeses de capital

Per la banda de les despeses, la principal inversió municipal que es pot derivar de l'execució de l'actuació urbanística prevista és la que correspon al sòl urbanitzat que obtindrà per la cessió del 10% del sostre d'aprofitament urbanístic del PMU, cas que l'Ajuntament en vulgues ser el seu promotor directe. Per la promoció i construcció d'aquest sostre, l'Ajuntament pot optar, o bé per no incorre en cap despesa de capital, mitjançant la construcció i explotació del nou sostre per un tercer, via la concessió dels corresponents drets de superfície o concessió administrativa durant un període determinat i mantenint la propietat pública del sòl o bé, directament finançant la inversió via crèdit extern que haurà d'amortitzar amb el rendiment econòmic que en el futur podrà obtenir amb el lloguer o venda d'aquest aprofitament urbanístic.

Alternativament, l'Ajuntament també podria optar per la venda a un tercer del 10% d'aprofitament urbanístic que obtindrà com Administració actuant. En aquest cas, tampoc incorreria en cap despesa de capital sinó al contrari un ingrés extraordinari amb les finalitats que pel patrimoni municipal de sòl estableix la vigent Llei d'urbanisme de la Generalitat.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>42 de 76</b>	SIGNATURES  ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.JWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.sede.es/verificadores. Signat per: 1. C-ES. O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID.2.5.4.97-VATES-B61122446; CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446); SN=FENOY PALOMAS; G=EDUARD; SERIALNUMBER=DCES-39324857D; Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104662021132311 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

En conclusió, de la Proposta del PMU no se'n poden derivar per la hisenda municipal despeses de capital que no puguin estar compensades per majors ingressos de capital.

**Ingressos i despeses corrents**

La implementació de l'actuació urbanística proposada, al llarg de la seva vigència no comporta majors despeses de posta en marxa, conservació i manteniment de nous vials o zones verdes. Sí, previsiblement podrà comportar nous ingressos corrents derivats de l'aplicació del IBI al nou sostre privat (6.186 m2) que es proposa construir per a usos comercials i que, en termes aproximatius, en l'actualitat s'estima que poden generar a l'entorn d'uns 20 mil euros anuals, aplicant una recaptació mitjana per aquest impost de 3€/m2/any, que acostuma a ser una xifra de recaptació mitjana municipal a la província de Barcelona per aquest tipus d'impost sobre el sostre de les activitats comercials.

Els potencials efectes sobre la hisenda municipal de la posta en marxa i funcionament del nou edifici patrimonial hauran de ser avaluats, el seu cas, quan es decideixi el programa de nous usos i d'inversions a realitzar.

**Conclusió**

Pel que respecta als efectes de l'execució del PMU que aquí es proposa, sobre els ingressos i despeses de capital i als ingressos i despeses corrents de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, avui per avui i amb base al que s'ha exposat, es consideren econòmica i financerament sostenibles i no es preveu que se'n puguin derivar conseqüències que en el futur puguin afectar negativament a la hisenda municipal.

**7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA**

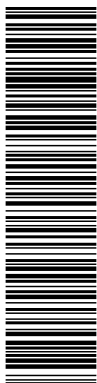
Segons l'establert a l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, han d'incloure estudis d'avaluació de la mobilitat generada els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Atenent a l'establert a l'apartat c, aquest PMU s'acompanya d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>44</b> de <b>76</b>	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P JWBO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2178A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmados. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esplugues.cat/servlet/verificarDocumento.do. Signat per: 1. C-ES. O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID 2.5.4.97-VATES-B61122446; CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446). SNI=FENOY FALOMAS. G=EDUARD. SERIALNUMBER=DCES-39324857D. Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 1360510469202132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) # 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

Aquest PMU es desenvolupa seguint els criteris bàsics establerts en la PMUS i per tant dóna compliment a les determinacions abans exposades. Es tracta del desenvolupament d'una illa ubicada dins la trama urbana consolidada d'Esplugues de Llobregat, entre la zona industrial El Gall, i les zones residencials situades a l'entorn de l'avinguda Cornellà.

El present Pla de Millora Urbana proposa la instal·lació d'usos comercials dins la zona industrial del Gall, en una illa colindant als usos residencials del sòl amb l'objecte de garantir la continuïtat de la trama residencial i els usos que li donen servei i afavorint l'accessibilitat a peu, amb bicicleta i la bona connectivitat al transport públic.

El disseny del nou centre comercial sacrera la mobilitat associada a l'activitat comercial, tant de distribució de mercaderies com d'accés de vehicles dels usuaris, per tal de garantir una mobilitat ordenada, amb el menor impacte sobre la mobilitat de l'entorn, i que respecti i alliberi l'espai públic.

## 9. PLA D'ETAPES

El desenvolupament de l'àmbit s'iniciarà tan bon punt s'aprovi definitivament aquest pla de millora, amb la redacció i tramitació del projecte d'urbanització de l'àmbit i el projecte de reparcel·lació. Un cop aprovats els projectes d'urbanització i de reparcel·lació s'estableix el desenvolupament del sector en 2 etapes:

- Execució del sòl privat comercial
- Urbanització del sector

S'estableix per a la primera etapa un durada de 2 anys, i d'1 any per a la segona, aproximadament. Per tant el Pla de Millora Urbana estarà completament desenvolupat i executat en un període de 3 anys a partir del moment en què adquireixi vigència.

## 10. MEMÒRIA SOCIAL

L'article 69.3 del RLU defineix la memòria social d'un Pla d'ordenació municipal o les revisions del planejament general que es tramitin com el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge.

En la mateixa línia, l'article 59 del TRLU estableix al punt 1h) que els plans d'ordenació urbanística municipal (i llurs modificacions) han d'incorporar "la memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social."

Ateses les característiques de les present Pla no s'inclou el document de memòria social, ja que regulen usos no residencials.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>45 de 76</b>	SIGNATURES  ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2178A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.esplugues.cat/portal/verificadorDocentes.do. Signat per: 1. C-ES. O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID.2.5.4.97-VATES-B61122446-CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446). SNI=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCE5-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104692021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

### 11. PERSPECTIVA DE GÈNERE

La Disposició addicional divuitena del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, especifica que s'ha d'incorporar la perspectiva de gènere per avaluar l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere.

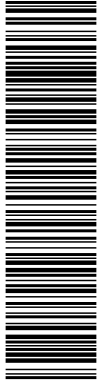
La proposta del present pla de millora urbana que té per objecte, per una banda, ampliar i completar els serveis de la trama urbana residencial d'Esplugues de Llobregat, amb la transformació a usos comercials d'una parcel·la d'ús industrial confrontant al teixit residencial; i per altra banda, cedir, conservar i possibilitar la rehabilitació per aportació econòmica d'un pressupost d'execució per contracta d'un edifici patrimonial per el desenvolupament d'usos d'equipament, ampliarà, diversificarà i oferirà una major oferta a nivell de serveis i dotacions als ciutadans del municipi, i principalment als veïns i veïnes del barri El Gall. D'aquesta manera s'afavorirà a la igualtat de condicions i oportunitats entre els col·lectius.

Per altra banda, la ubicació estratègica de l'àmbit d'actuació, que actua com a node entre els teixits industrials i residencials, més la proposta de transformació a ús comercial, que implica una major diversitat entre els usuaris, així com, i l'increment de les mobilitats de ciutadans es contribuirà millorar la seguretat ciutadana i a la transformació d'espais urbans, que per lo general esdevenen, espais insegurs, ombrívols, amb un nivell d'urbanització i accessibilitat que no afavoreix a l'estada i passeig dels ciutadans.

Per últim, cal remarcar que la proposta presentada permetrà cedir com equipament públic la totalitat de l'edifici patrimonial Ballestas La Constructura, afavorir la rehabilitació del mateix edifici, segons aportació econòmica adjuntada en el present document, així com, l'espai públic de vorera de l'avinguda de Cornellà. Aquesta actuació urbanística permetrà revertir la situació actual d'aquest edifici, sense ús ni manteniment que, actualment, agreuja la inseguretat dels ciutadans, i especialment, dels col·latius més vulnerables; i millorar l'accessibilitat, l'ús, i la igualtat de gènere amb la urbanització d'espais públics segurs, amb una adequada il·luminació i urbanització, vinculats als usos d'equipament i serveis.

En conclusió, amb l'aprovació del Pla de millora urbana i la redacció dels corresponents projectes d'urbanització i reparcel·lació es millorarà la connectivitat entre les trames residencials i industrials d'Esplugues de Llobregat, així com, la diversificació d'usos, i per conseqüent, de col·lectius i a la igualtat de condicions i oportunitats entre la ciutadania.





Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.JWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmados. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.cad.es/verificador-documentos/signatura de Signat per: 1. C-ES. O=EDUARD FENOY ASSOCIATS S.L. OID 2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104062021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

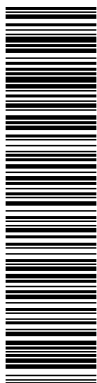
- Aprovació Inicial -

**12. COMPARATIVA ENTRE PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSTA PMU**

	planejament vigent		proposta	
<b>sòl àmbit</b>	<b>4.135,86</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.135,86</b>	<b>100,00%</b>
sòl computable	3.436,33		2.793,74	
<b>Sistemes</b>	-	<b>0%</b>	<b>642,58</b>	<b>15,54%</b>
Clau 5. Viari	-	0%	-	0,00%
Clau 6. Zones verdes	-	0%	-	0,00%
Clau 7. Equipaments	-	0%	642,58	15,54%
<b>Zones</b>	<b>4.135,86</b>	<b>100%</b>	<b>3.493,28</b>	<b>84,46%</b>
Clau 22a*. Industrial	4.135,86	100%	3.493,28	84,46%

	planejament vigent		proposta	
<b>Sostre edificable màxim</b>	<b>6.872,66</b>	<b>m2st</b>	<b>6.872,66</b>	<b>m2st</b>
		(2,00 m2st/m2s)		(2,46 m2st/m2s)
Sostre industrial	6.872,66	m2st	6.872,66	m2st
Sostre edifici patrimonial	891,84	m2st	891,84	m2st

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1_MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 6855, Data d'entrada: 22/03/2023 9:30:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: PJWB0-VB6D9-1GKT8 Data d'emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 47 de 76	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.es/portal/verificadorDocentes de Signat per: 1\_C-ES\_O-EDUARDO FENOY JASSOCATS SLP\_OID 2.5.4.97-VATES-B61122446\_C-ES\_39324857D\_EDUARDO FENOY (R: B61122446). SNI=FENOY PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCE5-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104662021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

## NORMATIVA

### CAPÍTOL 1. NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA

#### Article 1. Definició

Aquestes normes urbanístiques, amb la resta de documents i determinacions, exigides per la legislació urbanística vigent, constitueixen el Pla de Millora corresponent a l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat.

#### Article 2. Marc legal

Aquest Pla de Millora Urbana s'acull a allò previst en el Pla General Metropolità (PGM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data de 14 de juliol de 1976; i a les prescripcions referides als Plans de Millora Urbana del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret 1/2010 de 3 d'agost, així com el Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006.

#### Article 3. Documentació

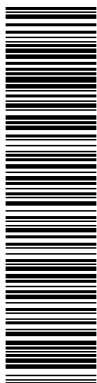
Aquest Pla de Millora Urbana està integrat pels següents documents:

- Memòria d'informació
- Memòria d'ordenació
- Normativa urbanística
- Avaluació econòmica i viabilitat de la promoció
- Informe sostenibilitat econòmica
- Pla d'etapes
- Justificació del compliment de determinacions del pla general sobre mobilitat sostenible.
- Memòria social
- Documentació mediambiental exigible, en aquest cas l'informe mediambiental.
- Plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i proposta d'urbanització del sector.
- Annexos.

#### Article 4. Vigència

La vigència d'aquest Pla de Millora Urbana és indefinida i entrarà en vigor a partir de l'endemà de la publicació reglamentària al Diari Oficial de la Generalitat d'acord d'aprovació definitiva adoptat per l'organisme corresponent.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1_MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 6855, Data d'entrada: 22/03/2023 9:30:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: PJWB0-VB6D9-1GKT8 Data d'emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 48 de 76	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2ED47FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.sede.es/verificardoc. Les dades de signatura són: C=ES, O=EDUARDO FENOY I ASSOCIATS S.L.P., OID.2.5.4.97.VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENOY (R: B61122446), SN=FENOY FALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104692021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

#### Article 5. Modificacions

1. Es podrà modificar aquest Pla de Millora Urbana en els supòsits que estableixi la legislació urbanística vigent.
2. No seran supòsits de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície de les illes superiors al 5%, respectant sempre les cessions de sol públic establertes.
3. La modificació haurà de tenir el mateix grau de precisió que el Pla de Millora Urbana, i així es tramitarà d'acord amb les mateixes disposicions que regeixen la formulació de la Modificació del Pla de Millora Urbana, d'acord amb allò que estableixen els articles 116 i 117 de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006 de 18 de juliol, i les seves modificacions.

#### Article 6. Interpretacions

1. Les determinacions del Pla de Millora urbana i concretament d'aquestes normes s'interpretaran conforme les disposicions de la Llei d'Urbanisme.
2. En el cas d'existir contradiccions gràfiques entre plànols de diferents escales, s'estarà a allò que consti en els plànols de major escala.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla de Millora Urbana en els seus diferents documents, es considerarà vàlida aquella determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més ampli i un menor índex d'aprofitament.

#### Article 7. Obligatorietat

Tant l'Administració com els particulars venen obligats a complir les disposicions d'aquest Pla de Millora Urbana i en especial d'aquestes normes.

### CAPÍTOL 2. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

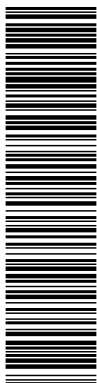
#### Article 8. Delimitació poligonal i sistema d'actuació

El Pla de Millora Urbana delimita un polígon d'actuació urbanística, i fixa com a sistema d'actuació per a la seva execució el de Reparcel·lació previst i regulat per la Llei d'urbanisme i el Reglament de la Llei d'urbanisme.

#### Article 9. Aprofitaments urbanístics

El promotor haurà de cedir l'import econòmic corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament establert en l'article 11 de la normativa urbanística de la Modificació Puntual del PGM a l'àmbit industrial "El Gall".

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>49</b> de <b>76</b>	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.JWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.esplugues.cat/portal/verificadorDocs. Signat per: 1. C-ES, O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID.2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY FALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCE5-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 1360510469202132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

#### Article 10. Transmissió dels sòls per a sistemes

La transmissió del sòl per a sistemes i dotacions es produirà en virtut de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació que caldrà tramitar i aprovar en desenvolupament del Pla de Millora Urbana.

#### Article 11. Projecte de reparcel·lació i d'urbanització

Conforme les determinacions de la Llei d'urbanisme i el seu reglament, caldrà l'aprovació pertinent del projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació, i l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació.

Es desenvoluparà un únic projecte d'urbanització.

El projecte d'urbanització haurà d'incloure els costos derivats de la urbanització dels 196,66 m2 de sòl que se cedeixen a l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, ubicats en front de l'edifici patrimonial "Ballestas La Constructora".

#### Article 12. Obligacions del promotor

El promotor cedirà a l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat els 891,84 m2 de sostre totals de l'edifici patrimonial "Ballestas La Constructora"; més una aportació econòmica de 267.552,92 € de pressupost d'execució per contracta sense IVA, segons amidaments i pressupost adjuntats en l'annex 3 del present document, destinats a la rehabilitació i adequació de l'estructura, façanes, coberta i forjats de l'edifici patrimonial "Ballestas La Constructora".

La llicència de primera ocupació de l'edifici comercial restarà subjecte al compliment per part del promotor de la cessió del sostre de l'edifici patrimonial i de l'aportació econòmica per a la rehabilitació i adequació del mateix edifici segons els acords establerts en el paràgraf anterior.

### CAPÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### Article 13. Règim del sòl

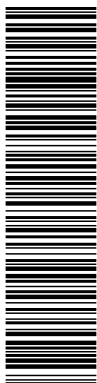
L'àmbit del present Pla de Millora Urbana està constituït per sòl classificat d'urbà consolidat.

#### Article 14. Qualificació urbanística del sòl

El sòl comprès en l'àmbit del Pla de Millora Urbana es qualifica en zones i sistemes. S'entén per sistemes els terrenys que constitueixen l'estructura del sector i per zones els que constitueixen l'aprofitament del sector.

Les zones i sistemes compresos en aquest PMU són:

- Sistema d'equipaments (clau 7)
- Zona industrial (clau 22a\*)



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P JWBO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.espluques.cat/portal/verificadorDocs.jsp. OID 2.54.97-VATES-B61122446; CN=39324857D EDUARDO FENOY (R: B61122446); SN=FENOY FALOMAS; G=EDUARDO; SERIALNUMBER=DCES-39324857D; Description=Ref:AEN7/AEAT0263/PUESTO 13605104662021132311 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprobació Inicial -

**Article 15. Quadre de qualificacions**

<b>Sòl total de l'àmbit</b>	<b>4.135,86 m2</b>	<b>100,00%</b>
<b>Sòl públic. Sistemes</b>	<b>642,48 m2</b>	<b>15,54%</b>
Clau 7. Equipaments	642,58 m2	15,54%
<b>Sòl privat. Zones</b>	<b>3.493,28 m2</b>	<b>84,46%</b>
Clau 22a*. Industrial	3.493,28 m2	84,46%

**CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DELS SISTEMES**

**Article 16. Regulació dels sistemes**

Els sistemes definits en el present Pla de Millora Urbana es regularan per allò que disposen les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolita, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data de 14 de juliol de 1976.

**CAPÍTOL 5. REGULACIÓ DE LES ZONES**

**Article 17. Regulació de les zones**

Les zones definides en el present Pla de Millora Urbana es regularan segons l'establert en els articles que segueixen.

Per tot el no regulat específicament s'estarà a allò que disposa el capítol 3r de les Normes Urbanístiques de la Modificació Puntual del PGM, a l'àmbit industrial "El Gall", que va ser aprovada definitivament en data de 23 de març de 2020 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

**Article 18. Zona industrial (clau 22a\*)**

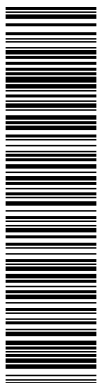
Definició

Tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació a vial.

Condicions d'ordenació i d'edificació

- Parcel.la mínima: 3.000 m2s
- Sostre màxim: S'estableix un sostre màxim de 6.872,66 m2st
- Ocupació màxima en PB: 100% de la zona edificable de la parcel.la
- Gàlib màxim i mínim de l'edificació: l'indicat en els plànols d'ordenació del PMU
- Alçada reguladora màxima i nombre de plantes: l'indicat en els plànols d'ordenació del PMU
- Planta baixa: l'indicat en els plànols d'ordenació del PMU
- Cossos sortints: es prohibeix la formació de cossos sortints.
- Soterranis i aparcaments: els soterranis podran ocupar el 100% de la parcel.la

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1_MEMORIA_I_NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>51 de 76</b>	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P JWBO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2178A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.es/portal/verificadorDoc.jsp. S'ha generat el document signat per: 1\_C-ES\_O-EDUARDO FENYOY JASSOCIATS S.L.P. OID 2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENYOY (R: B61122446), SN=FENYOY PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104062021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprobació Inicial -

Les rampes d'accés als aparcaments soterranis podran construir-se en l'espai lliure de la parcel·la.

- Reserva de places d'aparcament: s'haurà de justificar la reserva de 2 places d'aparcament per cada 100m2 construïts.
- Espais lliures interiors de parcel·la no edificats: es destinaran, en general, com a jardí privat; com a aparcament en superfície combinant-lo amb arbrat o vegetació; com espais de maniobra i per a la circulació de vehicles; com a espais de càrrega i descàrrega: o bé com a punt d'accés als aparcaments situats sota rasant.
- Tanques: l'alçada màxima de les tanques opaques en cap cas podrà depassar l'alçada d'1,50 m, amidats des de la rasant del carrer, i podran elevar-se fins a un màxim de 2,20 metres sobre aquest punt, amb reixes o elements calats.
- Consideració de façana: tindran consideració de façana tots els plans dels volums edificables, que tot i no ser façana principal, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com els elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.
- Unitat de projecte: la unitat de zona s'haurà de desenvolupar amb un projecte unitari pel que fa al tractament de les façanes, elements, textura, color i materials. La unitat de projecte serà considerat un únic edifici a l'hora de l'execució de les obres de construcció i en les posteriors reformes.
- Composició volumètrica del conjunt edificat de l'illa delimitada en el PMU: la composició i tractament de la unitat de zona, haurà d'assegurar la visibilitat, composició i posada en valor de l'edifici patrimonial "Ballestas La Constructora". El tractament de les façanes contigües a l'edifici patrimonial, amb una amplada mínima de 2.50 metres, s'haurà d'emprar un material i/o tractament de façana diferent al de la resta de volums edificats.

Condicions d'usos

Ús principal:

- Industrial

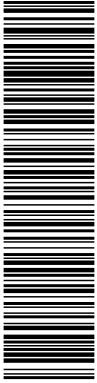
Usos compatibles:

- Comercial
- Oficines
- Sanitari
- Cultural, esportiu i religió
- Estacionament i garatge-aparcament

\*Per a l'admissió dels usos comercials es tindrà en compte l'establert pel Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, pel que fa a la definició -article 5- i classificació dels establiments comercials -article 6-. També



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>52 de 76</b>	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



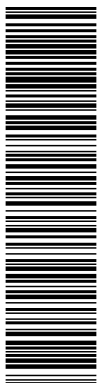
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.JWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esplugues.cat/servlet/verificarDocumento.do>. Signatura: CN=EDUARDO FENYO I ASSOCIATS S.L, C=ES, O=EDUARDO FENYO I ASSOCIATS S.L, OID.2.5.4.97=VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Rel:AEAT/AEAT0263/PUESTO 173605104862021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà,  
al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

es tindrà en compte l'article 9 del Decret Llei 1/2009, i si escau llurs excepcions, pel que fa als criteris  
de localització i ordenació de l'ús comercial.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>53</b> de <b>76</b>	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P\_JWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB8E47F69DC2178A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmades. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.es/verificador-documentos/signatura de Signat per: 1. C-ES. O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID.2.5.4.97.V=ATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCE5-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13805104862021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

## INFORME AMBIENTAL

### 1. INTRODUCCIÓ

D'acord amb la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica aquesta modificació no està sotmesa a avaluació ambiental estratègica.

En la Disposició Addicional vuitena, en el seu apartat 6 diu:

*6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:*

*No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:*

*Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.*

*Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.*

El present informe Ambiental pretén descriure les prescripcions ambientals a establir, a l'escala de planejament pròpia dels PMU.

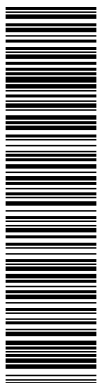
L'informe ambiental emana a les directrius definides per l'article 3 del Text de la Llei d'urbanisme, de 3 d'agost, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, i posteriors modificacions on s'estableixen els fonaments del desenvolupament urbanístic sostenible:

*1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*

*2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*

*3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.*

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>54 de 76</b>	SIGNATURES
	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P JWBO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FBB5E47F69DC2176A94096F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seia.esplugues.cat/portal/verificadorDocs. Penjats de Signat per: 1. C-ES, O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P., OID.2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY FALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCE5-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 1360510469202132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

## 2. L'ÀMBIT DE L'INFORME AMBIENTAL

El sector comprès en el present Pla de Millora Urbana es situa a la zona sud d'Esplugues de Llobregat, entre la zona industrial "El Gall" i la zona residencial, a l'entorn de l'avinguda Cornella i del carrer Josep Argemí.

L'àmbit, de superfície total de 4.135,86 m2, queda integrat per la parcel·la ubicada a l'interior de l'illa ubicada entre els carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà.

## 3. REQUERIMENTS AMBIENTALS DE L'ÀMBIT DEL PLA

### 3.1. Medi natural

#### Cobertes del sòl

El mapa de cobertes d'usos del sòl de Catalunya versió 4a edició (MCSC, CREAM any 2013), ens mostra la forta urbanització al voltant de l'illa estudiada en el present Pla, tant per la implantació de l'ús residencial com del comercial.

#### Espais protegits (PEIN) i Xarxa Natura 2000

L'àrea nord del terme municipal, que forma part de l'espai natural de la Serra de Collserola, va ser inclosa dins el Pla d'Espais d'Interès Natural, aprovat per Decret 238/1992, de 14 de desembre, de la Generalitat de Catalunya, i en la Xarxa Natura 2000.

### 3.2. Riscos ambientals

#### Riscos geològics

El risc geològic comprès el risc d'esllavissades i el risc d'erosió dels sòls.

A partir de les dades extretes de la cartografia del SITxell, de la diputació de Barcelona, s'observa que en els terrenys inclosos en el Pla de millora urbana no hi ha risc per erosionabilitat potencial ni cap risc geològic gravitatori potencial.

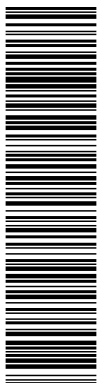
#### Riscos sísmics

Segons el Sismicat, basat en el Catàleg Sísmic de Catalunya elaborat per el Institut Cartogràfic de Catalunya (ICC), Esplugues de Llobregat es troba en una zona amb una intensitat sísmica VI.

#### Riscos incendis forestals

El municipi d'Esplugues de Llobregat està considerat com un municipi d'alt risc d'incendi forestal, i de vulnerabilitat mitja, segons la classificació establerta pel Decret 64/1995, de 7 de març, pel que caldrà adoptar les mesures de prevenció d'incendis forestals definides pel decret; les mesures de prevenció d'incendis forestals de la Llei 5/2003, de 22 d'abril; i el Decret 123/2005, de 14 de juny.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>55 de 76</b>	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2178A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seia.esplugues.cat/portal/verificadorDocs. Signat per: 1. C-ES. O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L. OID.2.5.4.97.V=ATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY FALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104662021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

### Riscos d'inundacions

L'àmbit de inclòs en el present pla de millora urbana no queda afectat per les delimitacions de les zones inundables en períodes de retorn de 10 anys, 50 anys, 100 anys i 500 anys.

### 3.3. Ambient atmosfèric

#### Qualitat de l'aire

Esplugues de Llobregat es situa a la zona de qualitat de l'aire 1. Àrea de Barcelona

El municipi, amb una densitat de població (10.250 hab/km<sup>2</sup>) és superior a la de l'àrea de Barcelona, amb un mitjana de (8.461 hab/km<sup>2</sup>).

Els estudis demostren que el principal responsable de la contaminació de l'aire en el municipi és el trànsit rodat.

#### Qualitat acústica

A l'àmbit del PMU i l'entorn immediat, hi passa una de les principals vies de circulació del municipi, l'avinguda de Cornellà, que dona servei als veïns d'Esplugues i a la resta de municipis

A banda de la circulació, l'entorn industrial el Gall es caracteritza per les tensions que es generen arran de la incompatibilitat d'usos i el trànsit de camions.

A partir de l'estudi de les zones sensible i les causes de la contaminació acústica es va realitzar el mapa de capacitat acústica (MCA), d'acord amb l'establert per la Llei 16/2002 de 28 de juny de protecció contra la contaminació acústica dels municipis.

Segons aquest estudi, en l'àmbit entorn el present Pla, trobem tres zones de sensibilitat acústica:

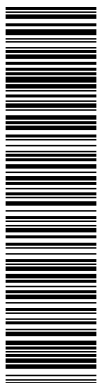
- B1. Sensibilitat moderada. Residencial + activitats terciàries i/o infraestructures (correspon a les àrees residencial)
- B2. Sensibilitat moderada. Terciari (correspon el carrer Josep Argemí)
- C2. Sensibilitat baixa. Industrial (correspon a l'àrea industrial el Gall)

#### Qualitat lluminosa

Segons el mapa de zones de protecció del medi ambient envers la contaminació lluminosa a Catalunya de la Direcció General de Qualitat Ambiental de la Generalitat de Catalunya, aprovat per la Resolució TES/1536/2018 de 29 juny, el sòl urbà consolidat inclòs en l'àmbit del Pla de millora urbana està classificat com a zona de protecció moderada (E3).

D'acord el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, es regula la inspecció ambiental, les característiques d'instal·lacions i d'aparells d'il·luminació exteriors, i del funcionament de la il·luminació exterior.





Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.JWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2178A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esplugues.cat/validador/validador.do. Signat per: 1. C-ES. O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID 2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104862021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà, al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

### 5. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

El PMU té per objecte determinar l'ordenació i les condicions de desenvolupament del nou edifici comercial i de l'espai públic adjacent, en base a les determinacions fixades pel planejament vigent

Els objectius són preservar i cedir l'edifici patrimonial com equipament i permetre la transformació d'ús del sòl industrial per a la instal·lació d'un centre comercial, amb la finalitat d'establir una ordenació i una composició volumètrica que garanteixi la convivència dels diferents usos i edificacions, tot garantint l'la visualització i el valor patrimonial de l'edifici "Ballestas La Constructura". De manera que el sòl inclòs en el present PMU queda ordenat de la següent manera:

<b>Sòl total de l'àmbit</b>	<b>4.135,86 m2</b>	<b>100,00%</b>
<b>Sòl públic. Sistemes</b>	<b>642,58 m2</b>	<b>15,54%</b>
Clau 7. Equipaments	642,58 m2	15,54%
<b>Sòl privat. Zones</b>	<b>3.493,28 m2</b>	<b>84,46%</b>
Clau 22a*. Industrial	3.493,28 m2	84,46%

Les condicions de parcel·lació, edificació i usos queden definides en la normativa urbanística i els plànols d'ordenació del present document.

Aquests objectius s'han desenvolupat tenint en compte els criteris generals de mobilitat sostenible establerts per el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible d'Esplugues de Llobregat. Horitzó 2020 (PMUS).

És per això, que la proposta del present Pla, s'encamina a mantenir la sostenibilitat global del model ciutat amb un model compacte i cohesionat, on s'afavoreixi l'ús racional de l'espai públic, tot garantint la convivència de les diferents tipologies de mobilitat i la voluntat de prioritzar la mobilitat sostenible versus l'ús del cotxe.

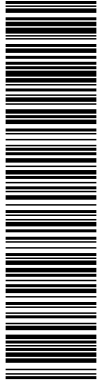
Seguint els criteris establerts pel PMUS, el Pla de Millora Urbana ha adoptat les següents mesures:

Ubicar nous usos comercials en l'àrea colindant als usos residencials del sòl i amb bona accessibilitat des de diferents sistemes de transport públic.

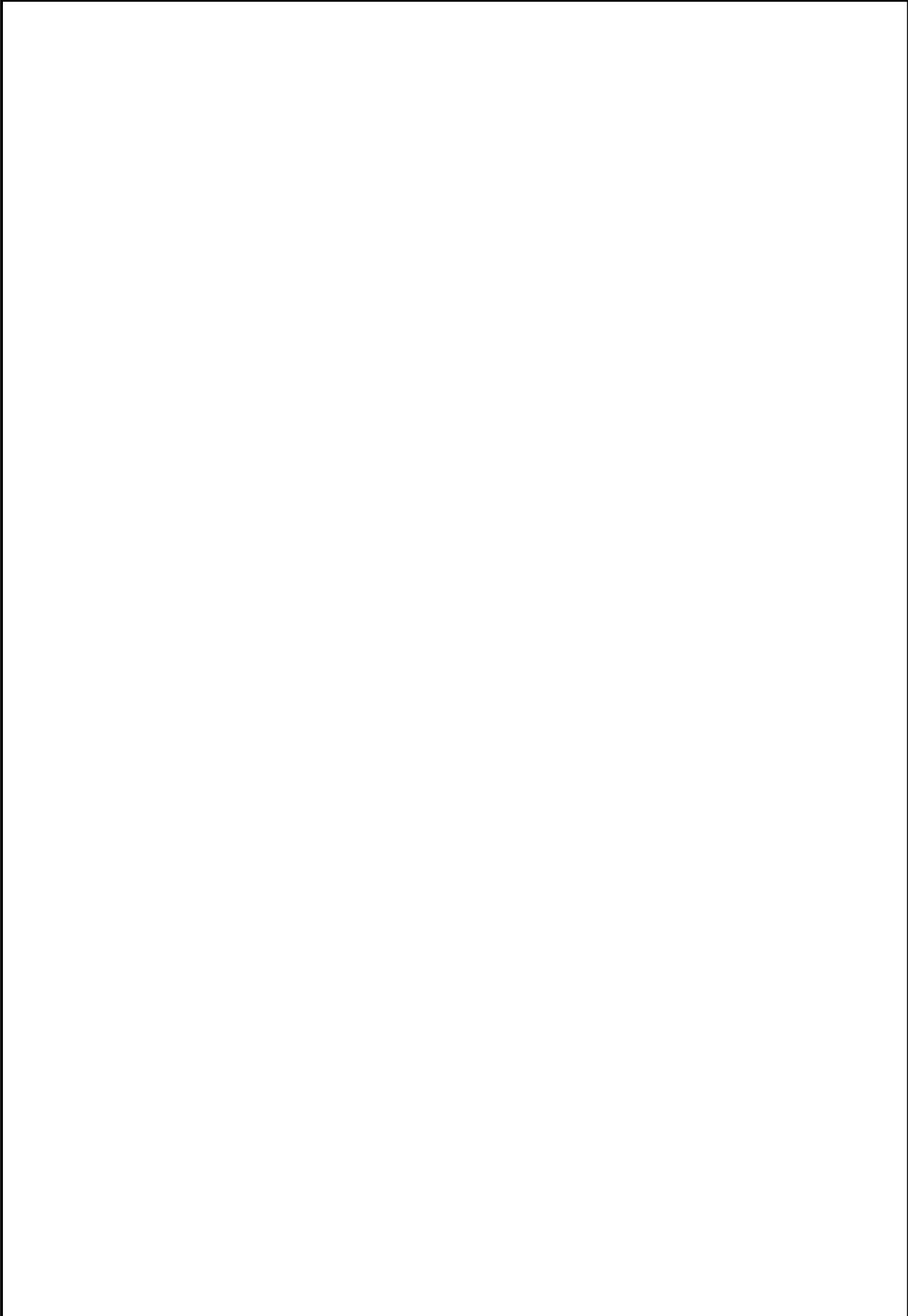
Segregar, distribuir i ordenar la mobilitat associada a l'ús comercial (transport de mercaderies i vehicles privats dels usuaris) per garantir un menor impacte en la mobilitat de l'entorn.

Urbanitzar l'espai públic de l'entorn amb l'objecte d'assegurar l'ús públic del social i assegurar la convivència dels diferents modes de mobilitat sostenible i accessos rodats a l'interior de les parcel·la.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l' anotació: 6855, Data d' entrada: 22/03/2023 9:30:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d' emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 58 de 76	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>

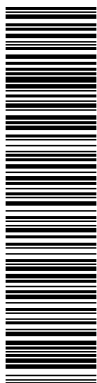


Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.VIENO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmados. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.espoliviesca.cat/servlet/verificarDocumento>. CN=39324857D EDUARDO FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Rel:AEAT/AEAT0263/PUESTO 17360510462021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.





DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>59</b> de <b>76</b>	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà,  
al municipi d'Esplugues de Llobregat

- Aprovació Inicial -

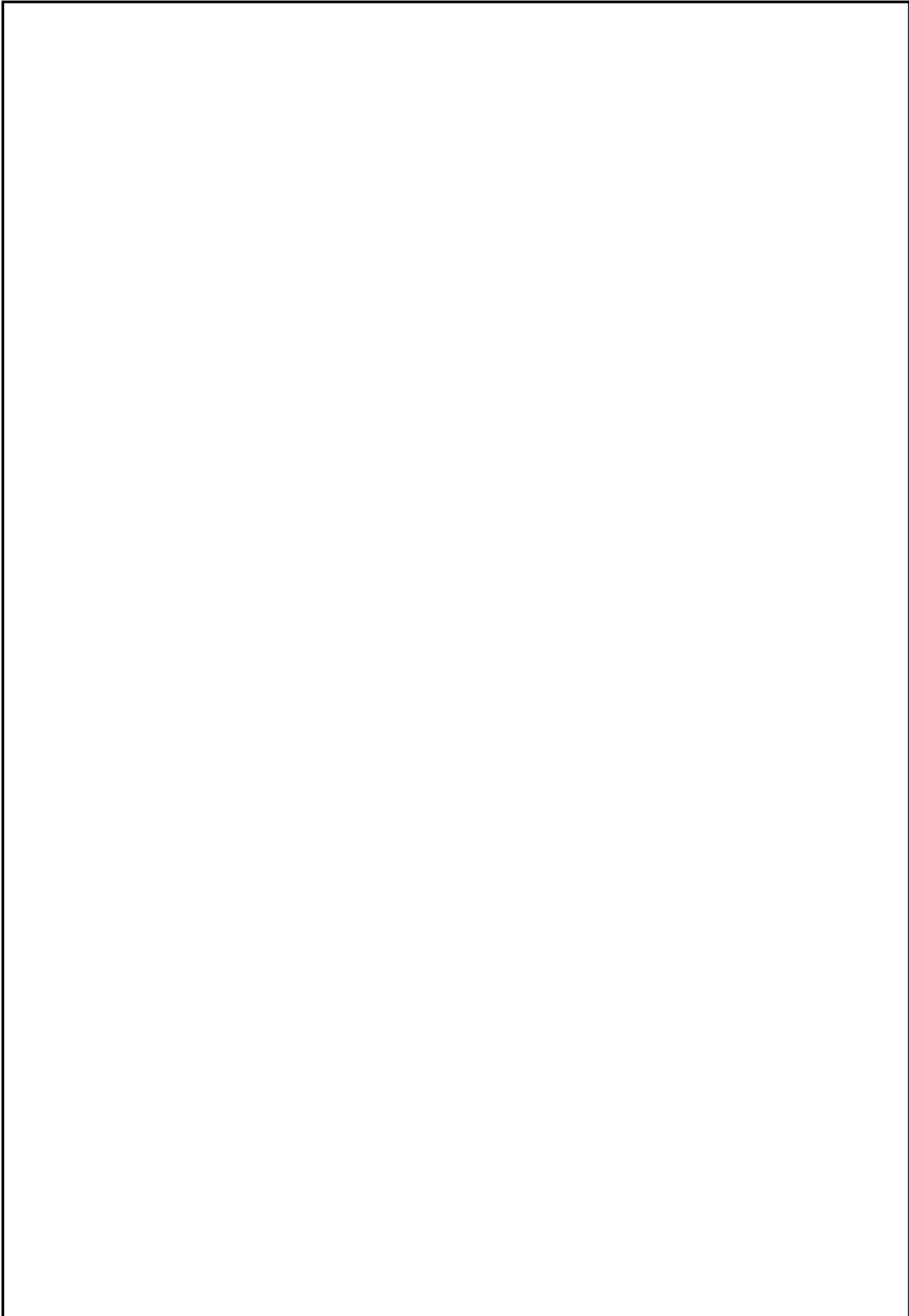
**ANNEXOS**

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.JWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esplugues.cat/sede/verificarDocumento>. CN=39324857D EDUARDO FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Rel:AEAT/AEAT0263/PUESTO 173605104862021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

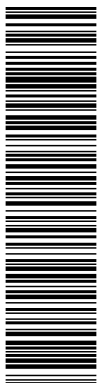
DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l' anotació: 6855, Data d' entrada: 22/03/2023 9:30:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d' emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 60 de 76	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.VIENO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.espoliviesca.cat/servlet/verificarDocumento>. C=ES, O=EDUARDO FENYO I ASSOCIATS S.L.P., OID.2.5.4.97.VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Rel:AEAT/AEAT0263/PUESTO 17360510462021132311 (CN=AC Representación, O=ACERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>61 de 76</b>	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



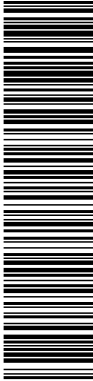
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.JWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esplugues.cat/sede/verificarDocumento.do>. Signatura: CN=CES, O=EDUARD FENYO I ASSOCIATS S.L.P., OID.2.5.4.97.VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Rel:AEAT/AEAT0263/PUESTO 173605104862021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà,  
al municipi d'Esplugues de Llobregat

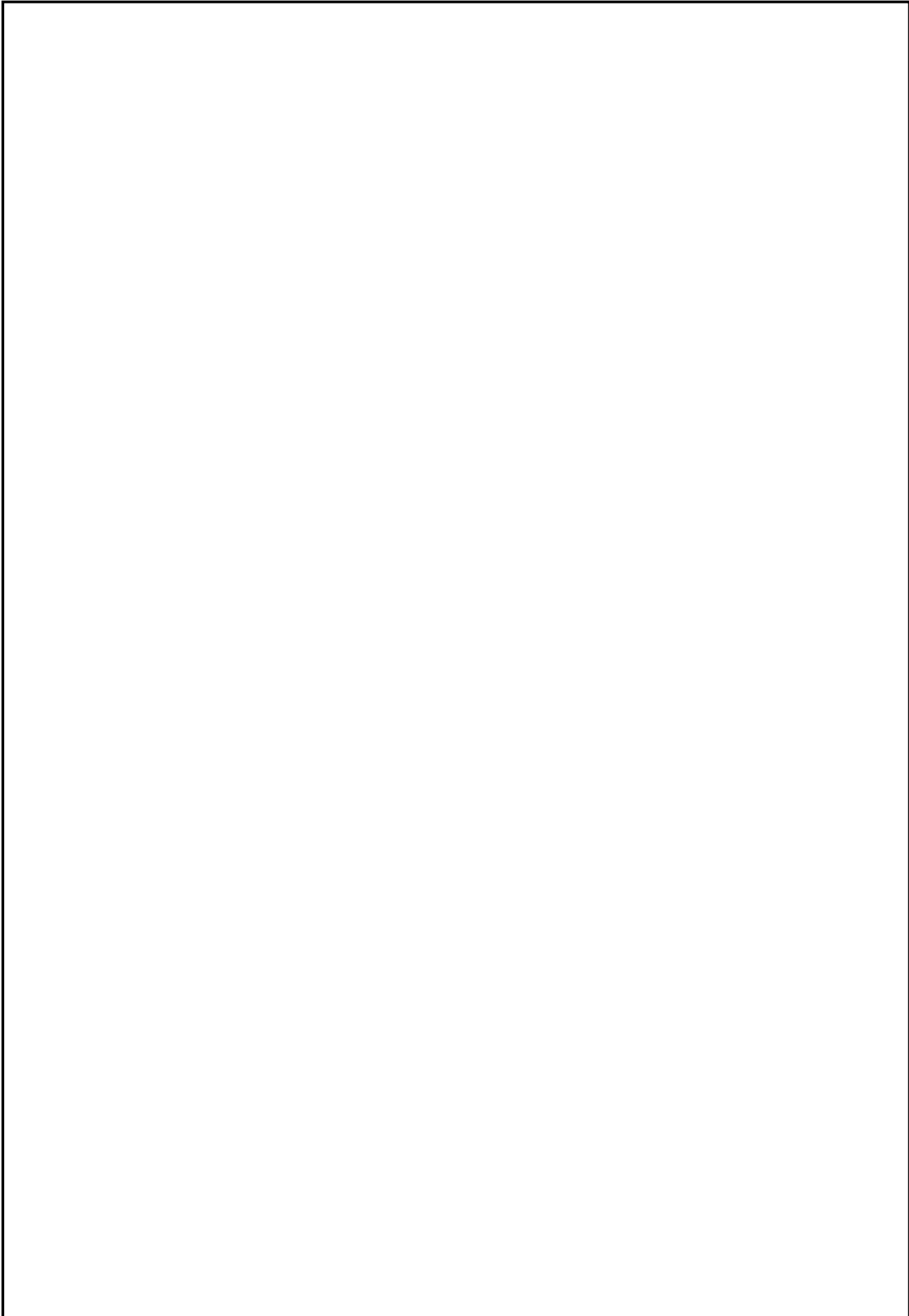
- Aprovació Inicial -

**ANNEX 1. FITXA FINCA CADASTRAL**

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l' anotació: 6855, Data d' entrada: 22/03/2023 9:30:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d' emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 62 de 76	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>

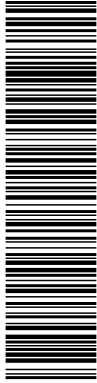


Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.VIENO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esolucio.es/cad/validarDocumento.do>. Signat per: 1. C-ES. O=EDUARDO FENYO I ASSOCIATS S.L.P. OID 2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Rel:AEAT/AEAT0263/PUESTO 173605104692021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

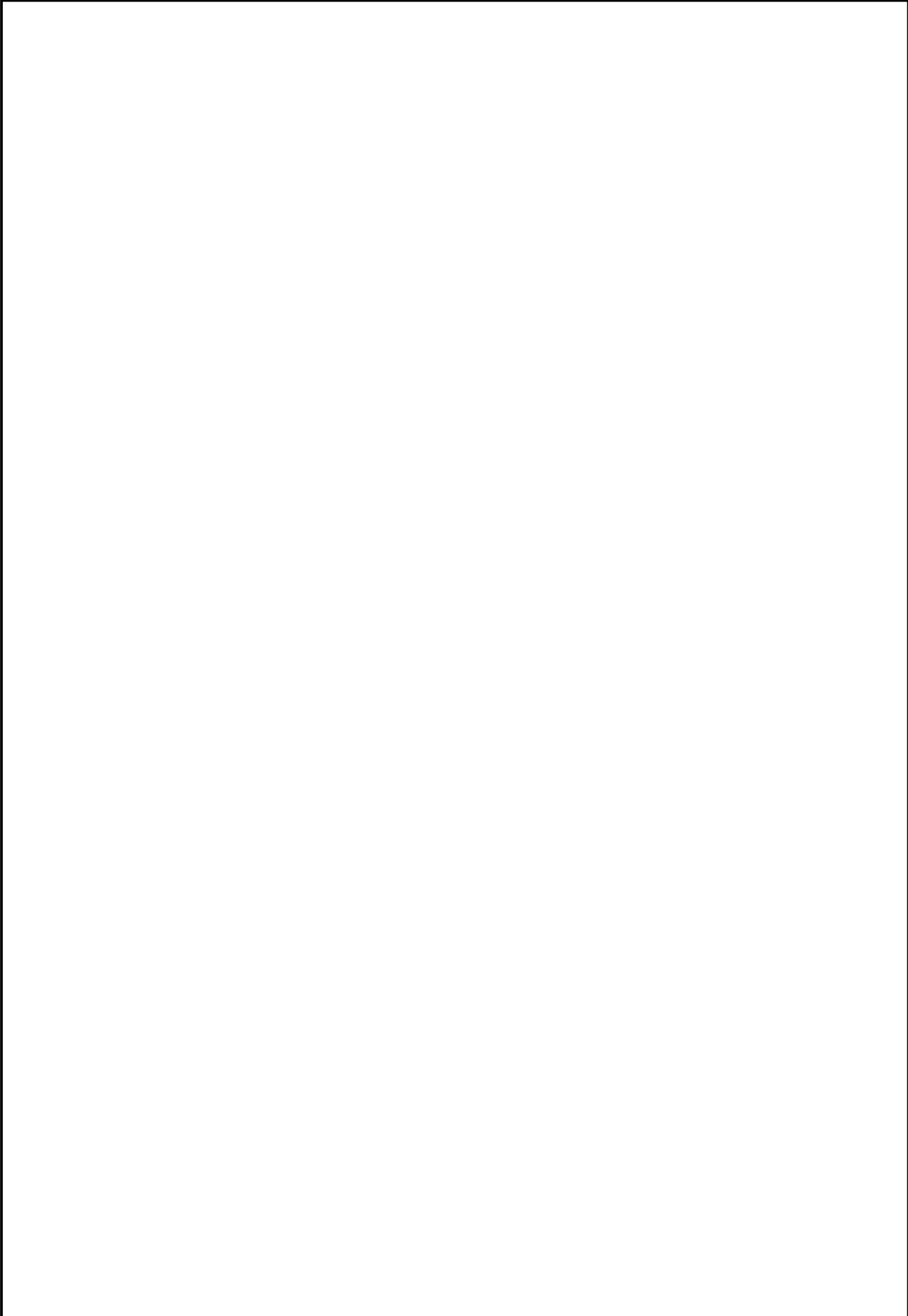




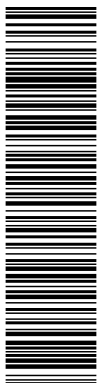
DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l' anotació: 6855, Data d' entrada: 22/03/2023 9:30:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d' emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 64 de 76	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.VIENO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esolivos.cat/servlet/verificarDocumento>. C=ES, O=EDUARDO FENYO I ASSOCIATS S.L.P., OID.2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Rel:AEAT/AEAT0263/PUESTO 173605104692021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l' anotació: 6855, Data d' entrada: 22/03/2023 9:30:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d' emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 65 de 76	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P. W/EP0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmados. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esplugues.cat/servlet/verificarDocumento.do>. Signat per: 1. C-ES. O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID 2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Rel:AEAT/AEAT0263/PUESTO 173605104862021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà,  
al municipi d'Esplugues de Llobregat

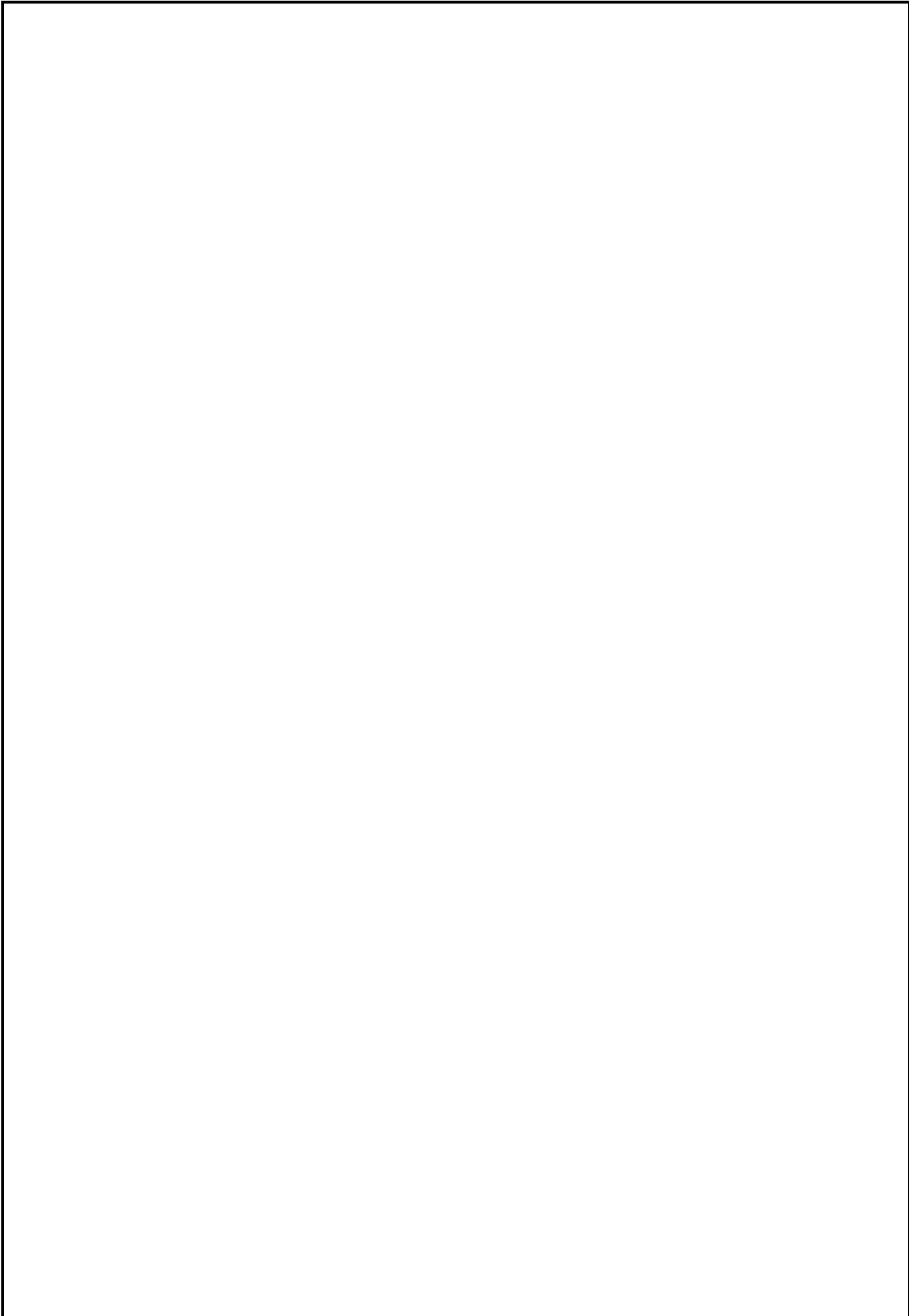
- Aprovació Inicial -

**ANNEX 2. NOTA RESGISTRAL**

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l' anotació: 6855, Data d' entrada: 22/03/2023 9:30:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d' emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 66 de 76	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>

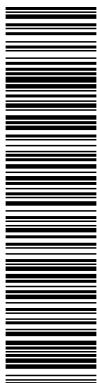


Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.VIEN0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmados. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.espoliviesca.cat/servlet/verificarDocumento>. C=ES, O=EDUARD FENYO I ASSOCIATS S.L.P., OID.2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Rel:AEAT/AEAT0263/PUESTO 17360510462021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.





DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l' anotació: 6855, Data d' entrada: 22/03/2023 9:30:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: PJWB0-VB6D9-1GKT8 Data d' emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 67 de 76	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmados. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.tribunales.es/portal/verificadorDocu...  
CN=39324857D EDUARDO FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCE5-39324857D, Description=Rel:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104662021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) # 22/03/2023 10:28:45.



## INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

**MARIA JOSE SANZ CANO**

Registrador de la Propiedad de ESPLUGUES DE LLOBREGAT  
Avinguda de Cornellà, 140 - 2ª B - ESPLUGUES DE LLOBREGAT  
tlfno: 0034 93 3723400

correspondiente a la solicitud formulada por

**BON PREU SAU**

con DNI/CIF: A08665838



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F21FC39F2

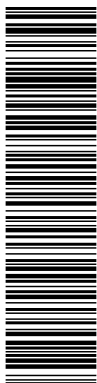
Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212100121103912  
Huella: 4a2989ea-4adb592a-8eede951-40f9257f-31cc998e-373e5b0e-0436d381-34cf4d43

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>68</b> de <b>76</b>	SIGNATURES
	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.JWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2178A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.tribunalregistros.com/verificador/verificador.do. Signatura: 1. C-ES. O=EDUARDO FENYO I ASSOCIATS S.L.P. OID.2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13805104862021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMNT-RCM, C=ES) # 22/03/2023 10:28:45.



## INFORMACIÓN REGISTRAL

### REGISTRE DE LA PROPIETAT D' ESPLUGUES DE LLOBREGAT

Avinguda de Cornellà, 140-2º B CP:08950

Tfno: 933723400 Fax: 934735443

### NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 27/04/2021

FINCA DE ESPLUGUES DE LLOBREGAT Nº: 2177

C.R.U.: 08076000068649

### DESCRIPCION

URBANA.- NAU INDUSTRIAL a Esplugues de Llobregat, illa entre els carrers José Argemí, Juli Garreta, Gall i carretera de Cornellà, que té figura de trapezi irregular composta de tres naus industrials pròpiament dites i d'una vivenda amb front a la Carretera de Cornellà, d'una planta baixa i d'una planta pis amb coberta de terrat la vivenda pis i de teulat les naus industrials; consta de planta soterrani de més de cent cinquanta metres quadrats; de tres plantes baixes en junt amb dos mil sis-cents trenta-set metres quadrats, dels que quatre-cents cinquanta-nou metres quadrats corresponen a l'habitatge de planta baixa i de planta alta de quatre-cents cinquanta metres amb cinquanta decímetres quadrats; i la resta es destina solar, a pati interior i zona verda. Edificada sobre un solar de quatre mil cent setanta-nou metres vuit decímetres quadrats. Limita: al front, sud, en vuitanta-cinc metres cinc-cents setanta-sis mil·límetres amb carretera de Cornellà a Fogàs de Tordera; dreta, est, en seixanta-dos metres, carrer de José Argemí, abans set; esquerra, en cinquanta-quatre metres set-cents setanta-dos mil·límetres carrer Gallo; fons, nord, en seixanta-nou metres amb quatre-cents seixanta-tres mil·límetres, carrer Dos, avui Julio Garreta.

Referencia Catastral: 3306801DF2830E0001KA

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

### TITULARES ACTUALES

GESDIP SA UNIPERSONAL con C.I.F. A08785826 es titular de la finca 2177 por compra según la inscripción 13ª rectificada por la 14ª, al folio 45 del tomo 2271, libro 369, motivada por escritura autorizada el 29-05-2020 por el notario de Vic don Antonio de Juan Ortiz.

### CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

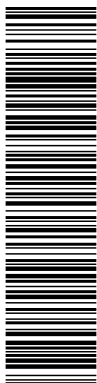
### CARGAS PROPIAS

RENUNCIA A INDEMNIZACIÓN en caso de revocación de licencia provisional concedida por el Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, según nota al margen de la inscripción 9ª de la finca 2177, al folio

<http://www.registradores.org>

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
 CSV: 9212100121103912  
 Huella: 4a2989ea-4adb592a-8eede951-40f9257f-31cc998e-373e5b0e-0436d381-34cf4d43

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>69 de 76</b>	SIGNATURES
	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2ED7F8B5E47F69DC2178A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmados. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.es/verificador-documents/. Signat per: 1. C-ES. O=EDUARDO FENOY ASSOCIATS S.L.P. OID.2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104692021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.



## INFORMACIÓN REGISTRAL

**115 del tomo 794, libro 60 de Esplugues de Llobregat, motivada por escritura autorizada el 04-03-1994 por el notario de Barcelona don Vladimiro Gutiérrez.**

**AFECCIÓN por 5 años desde el 12-05-2017 por autoliquidación del impuesto al margen de la inscripción 11ª de la finca 2177, al folio 43 del tomo 2271, libro 369 de Esplugues de Llobregat.**

**AFECCIÓN por 5 años desde el 02-07-2020 por autoliquidación del impuesto al margen de la inscripción 12ª de la finca 2177, al folio 45 del tomo 2271, libro 369 de Esplugues de Llobregat.**

**AFECCIÓN por 5 años desde el 17-08-2020 por autoliquidación del impuesto al margen de la inscripción 13ª de la finca 2177, al folio 45 del tomo 2271, libro 369 de Esplugues de Llobregat.**

Existen afecciones caducadas que se cancelarán al realizar cualquier operación sobre la finca.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

**ADVERTENCIA:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
 CSV: 9212100121103912  
 Huella: 4a2989ea-4adb592a-8eede951-40f9257f-31cc998e-373e5b0e-0436d381-34cf4d43

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 6855, Data d'entrada: 22/03/2023 9:30:00
ALTRES DADES Codi per a validació: PJWB0-VB6D9-1GKT8 Data d'emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 70 de 76	SIGNATURES
	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2178A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmados. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.espluncas.cat/sede/verificarDocumento. Signat per: 1. C-ES. O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID 2.5.4.974-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY FALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCE5-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 1360510469202132311 (CN=AC Representación, O=CFRÉS, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.



## INFORMACIÓN REGISTRAL

confidencial y unicamente podra utilizarse para la finalidad por la que se solicito la informacion. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

### ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

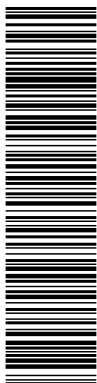


<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
 CSV: 9212100121103912  
 Huella: 4a2989ea-4adb592a-8eede951-40f9257f-31cc998e-373e5b0e-0436d381-34cf4d43

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>71 de 76</b>	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.JWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esplugues.cat/sede/verificarDocumento.do>. Signatura: 1. C=ES, O=EDUARDO FENYO I ASSOCIATS S.L, CN=39324857D EDUARDO FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Rel:AEAT/AEAT0263/PUESTO 173605104692021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMIT-RCM, C=ES) # 22/03/2023 10:28:45.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda Cornellà,  
al municipi d'Esplugues de Llobregat

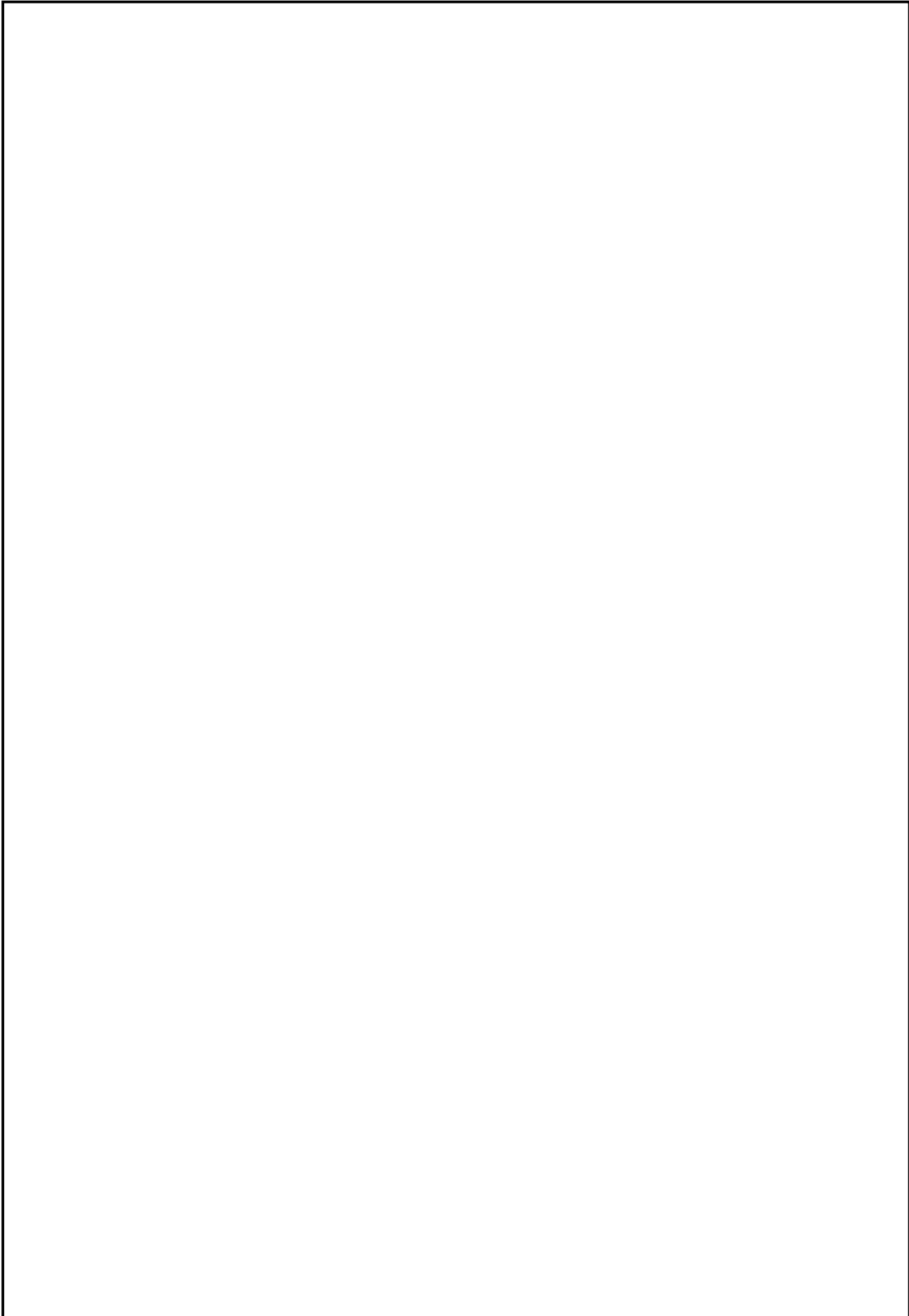
- Aprovació Inicial -

**ANNEX 3. PROJECTE REHABILITACIÓ EDIFICI PATRIMONIAL BALLESTAS LA  
CONSTRUCTURA**

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l' anotació: 6855, Data d' entrada: 22/03/2023 9:30:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d' emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 72 de 76	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.VIENO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmados. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.espoliviesca.cat/servlet/verificarDocumento>. C=ES, O=EDUARDO FENYO I ASSOCIATS S.L.P., OID.2.5.4.97.VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Rel:AEAT/AEAT0263/PUESTO 173605104662021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

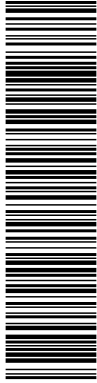




Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2178A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.gub.cat/portal/verificadorDocs/signatura. Codi de verificació: 1\_C-ES\_0-EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID 2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCE5-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13805104062021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

OBRES D'ADEQUACIÓ D'EDIFICI PATRIMONIAL				
		AMID	PREU	PRESS
FAÇANA				105.979,38 €
FA.01	Eliminació d'enlluït o estuc de calç i del seu esquerdejat base, aplicat sobre parament vertical exterior de més de 3 m d'altura, amb mitjans manuals, sense deteriorar la superfície suport, que quedarà al descobert i preparada per al seu posterior revestiment, i càrrega manual sobre camió o contenidor.			
		960	26,18	25.132,80 €
FA.02	Capa de morter de calç, tipus GP CSIII W1, segons UNE-EN 998-1, Intomap R2 HF "MAPEI SPAIN", color gris, de 15 mm d'espessor, reglejat, amb acabat remolinat, aplicat mecànicament, sobre parament exterior de fàbrica ceràmica, vertical. Inclús rivets de PVC, per a formació de juntes i malla de fibra de vidre antiàlcals en els canvis de material i en els fronts de forjat, per evitar fissures. El preu inclou la protecció dels elements de l'entorn que puguin veure's afectats durant els treballs i la resolució de punts singulars.			
		960	35,7	34.272,00 €
FA.03	Aplicació manual de dues mans de pintura al Pliolite, color a escollir, acabat mat, textura llisa, la primera mà diluïda amb un 5% de diluent i la següent diluïda amb un 5% de diluent o sense diluir, (rendiment: 0,09 l/m² cada mà); prèvia aplicació d'una mà d'emprimació acrílica reguladora de l'absorció, sobre parament exterior de morter. El preu inclou la protecció dels elements de l'entorn que puguin veure's afectats durant els treballs i la resolució de punts singulars.			
		960	14,5775	13.994,40 €
FA.04	Aplicació manual de dues mans d'esmalt sintètic a base de resines alcídiques especials, color a escollir, acabat forja mat, (rendiment: 0,1 l/m² cada mà); prèvia aplicació de dues mans d'emprimació sintètica antioxidant d'assecat ràpid, a base de resines alcídiques, color blanc, acabat mat (rendiment: 0,1 l/m² cada mà), sobre reixa d'acer. Inclou treball previ de raspallat de tota la superfície de la reixa i neteja per poder pintar.			
		39	35,343	1.378,38 €
FA.05	M2. Subministrament i muntatge de fusteria de fusta color a escollir, amb 60 micres de gruix mínim de pel·lícula seca, per conformat de finestra amb frontissa practicable d'obertura , sèrie bàsica, formada per una o dues fulles batents o corredisses i fixes a balconeres. Juntes d'envidrament de EPDM, cargols d'acer inoxidable, elements d'estanqueïtat, accessoris i utilitatges de mecanitzat homologats. Fins i tot p / p d'urpes de fixació, segellat perimetral de junts per mitjà d'un cordó de silicona neutra i ajustament final en obra. Elaborada en taller, amb classificació a la permeabilitat a l'aire segons UNE-EN 12207, classificació a la estanqueïtat a l'aigua segons UNE-EN 12208 i classificació a la resistència a la càrrega del vent segons UNE-EN 12210. Totalment muntada i provada per la empresa instal·ladora mitjançant les corresponents proves de servei (incloses en aquest preu).			
		39	595	23.205,00 €
FA.06	Extradossat de plaques de guix laminat format per estructura autoportant lliure normal N amb perfil·leria de planxa d'acer galvanitzat, amb un gruix total de l'extradossat de 95 mm, muntants cada 400 mm de 70 mm d'amplaria i canals de 70 mm d'amplaria, amb 2 plaques, una estàndard (A) en la cara interior de 12,5 mm de gruix i l'altre hidròfuga (H) de 12,5 mm de gruix, fixades mecànicament i aïllament amb plaques de llana mineral de vidre			
		210	38,08	7.996,80 €

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l' anotació: 6855, Data d' entrada: 22/03/2023 9:30:00
ALTRES DADES Codi per a validació: PJWB0-VB6D9-1GKT8 Data d' emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 74 de 76	SIGNATURES
	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 PJWB0-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.sede.ayto.es/verificadorfirmas. Firmadoc S.L.P. CID: 254974-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARDO FENOY (R: B61122446), SN=FENOY FALOMAS, G=EDUARDO, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/EA10263/PUESTO 13605104062021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FENIT-ROCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

<b>COBERTA</b>				<b>63.974,40 €</b>
FA.07	Demolició completa de coberta plana transitable, ventilada, amb paviment ceràmic; amb martell pneumàtic, sense afectar a l'estabilitat dels elements constructius contigus, i càrrega manual sobre camió o contenidor. El preu inclou la demolició de totes les capes que componen la coberta, incloent la capa de formació de pendents i la demolició dels embornals	420	39,27	16.493,40 €
FA.08	Coberta plana transitable, no ventilada, amb paviment flotant sobre suports, tipus invertida, pendent del 1% al 5%, per a tràfic de vianants privat. FORMACIÓ DE PENDENTS- morter de ciment, industrial, M-5 de 4 cm d'espessor, acabat remolinat; IMPERMEABILITZACIÓ: mitjança poliurea; AÏLLAMENT TÈRMIC: panell rígid de poliestirè extrudit, de superfície llisa i mecanitzat lateral de mitja massa, de80 mm d'espessor, resistència a compressió >= 300 kPa; CAPA SEPARADORA SOTA CAPA DE REFORÇ: geotèxtil no teixit compost per fibres de polièster unides per tires, (150 g/m²); CAPA DE REFORÇ: morter de ciment CEM II/B-P 32.5 N tipus M-10 de 4 cm d'espessor; CAPA SEPARADORA SOTA PROTECCIÓ: geotèxtil de polipropilè-poliètilè, (125 g/m²); CAPA DE PROTECCIÓ: paviment flotant de rajoles de ciment de 40x40 cm, recolzades sobre suports regulables, de 30 a 50 mm. El preu no inclou l'execució i el segellat dels junts ni l'execució d'acabats en les trobades amb paraments i desaigües.	420	113,05	47.481,00 €
<b>ESTRUCTURA</b>				<b>22.931,30 €</b>
FA.09	Reforç estructural de sostres unidireccionals de vigueta prefabricada de formigó amb volta ceràmica mitjançant estructura metàl·lica .Kg Ala drete+ nucli 500 m2	4300	4,76	20.468,00 €
FA.10	Protecció passiva contra incendis d'estructura metàl·lica mitjançant projecció pneumàtica de morter ignífug, reacció al foc classe A1, fins a aconseguir una resistència al foc de <b>120 minuts</b>	115	21,42	2.463,30 €
<b>SERVEIS</b>				<b>15.500,00 €</b>
FA.11	Adequació xarxa desanejament de l'edifici	1	2500	2.500,00 €
FA.12	Adequació xarxa telecomunicacions de l'edifici	1	2500	2.500,00 €
FA.13	Adequació escomesa elèctrica de l'edifici - inclou CGP	1	7500	7.500,00 €
FA.14	Adequació escomesa d'aigua de l'edifici - inclou comptador	1	3000	3.000,00 €
<b>PAVIMENT</b>				<b>35.876,12 €</b>



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: <b>6855</b> , Data d'entrada: <b>22/03/2023 9:30:00</b>
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d'emissió: <b>3 de Abril de 2023 a les 11:03:48</b> Pàgina <b>75</b> de <b>76</b>	SIGNATURES ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P JWBO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB85E47F69DC2178A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.ajuntament.gub.cat/verificadorDocs. Les dades espanyoles de Signat per: 1. C-ES, O=EDUARD FENOY I ASSOCIATS S.L.P. OID.2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), SN=FENOY PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Ref:AEAT/AEAT0263/PUESTO 13605104062021132311 (CN=AC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

FA.15	Demolició de paviment continu de formigó armat de 18 cm de gruix, amb martell pneumàtic i equip de oxtall, sense deteriorar els elements constructius contigus, i càrrega mecànica sobre camió o contenidor. El preu no inclou la demolició de la base suport	420	22,61	9.496,20 €
FA.16	Demolició de paviment existent a l'interior de l'edifici, de rajoles de marbre, amb martell pneumàtic, sense deteriorar els elements constructius contigus, i càrrega manual sobre camió o contenidor. El preu inclou el picat del material d'unió adherit al suport, però no inclou la demolició de la base suport.	420	9,52	3.998,40 €
FA.17	Excavació a l'interior de l'edifici, en qualsevol tipus de terreny, amb mitjans mecànics, i càrrega a camió o contenidor. El preu no inclou el transport dels materials excavats. M3	172	7,14	1.228,08 €
FA.18	Base de paviment realitzada mitjançant reblert a cel obert, amb àrid reciclat de formigó de 40 a 80 mm de diàmetre. Inclou làmina impermeabilitzant	172	15,47	2.660,84 €
FA.19	Barrera de protecció enfront del radó sobre solera en contacte amb el terreny amb nivell de referència d'exposició al radó 300 Bq/m³, amb complex multicapa, de 4 mm d'espessor, 0,3 kg/m² de massa superficial, format per dues làmines d'escuma de polietilè reticulat i dues làmines d'alumini, i coeficient de difusió enfront del gas radó 10x10-12 m²/s, no adherida. Col·locació en obra: amb cavalcaments en la cara superior de la solera ventilada. Exhalació de radó prevista a través de la barrera de protecció: 0,56 Bq/m²·h. Inclús cinta adhesiva de doble cara, per al segellat d'encavallaments	420	14,28	5.997,60 €
FA.20	Solera de formigó armat de 15 cm d'espessor, realitzada amb formigó HA-25/F/20/XC2 fabricat en central, i abocament des de camió, i malla electrosoldada ME 20x30 Ø 6-6 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080 com a armadura de repartiment, col·locada sobre separadors homologats, estès i vibrat manual mitjançant regla vibrant, sense tractament de la seva superfície; amb junts de retracció de 5 mm d'espessor, mitjançant tall amb disc de diamant. Inclús panell de poliestirè expandit de 3 cm d'espessor, per a l'execució de juntes de retracció. El preu no inclou la base de la solera	420	29,75	12.495,00 €
<b>VARIS</b>				<b>23.291,73 €</b>
FA.21	Transport de residus inerts de maons, teules i materials ceràmics, produïts en obres de construcció i/o demolició, amb contenidor de 7 m³, a abocador específic, instal·lació de tractament de residus de construcció i demolició externa a l'obra o centre de valorització o eliminació de residus	190	116,62	22.157,80 €
FA.22	Transport de terres amb camió a <b>abocador específic, instal·lació de tractament de residus de construcció i demolició externa a l'obra o centre de valorització o eliminació de residus, situat a una distància màxima de 10 km</b>	172	6,5926	1.133,93 €
*Els preus inclouen els costos indirectes i benefici industrial				
<b>TOTAL</b>				<b>267.552,92 €</b>

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 1._MEMORIA_I _NORMATIVA_PMU.SIGNAT.pdf	IDENTIFICADORS Número de l' anotació: 6855, Data d' entrada: 22/03/2023 9:30:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PJWB0-VB6D9-1GKT8</b> Data d' emissió: 3 de Abril de 2023 a les 11:03:48 Pàgina 76 de 76	SIGNATURES	ESTAT <b>INCLOU SIGNATURA EXTERNA</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3747136 P.VIENO-VB6D9-1GKT8 034FE63A0E2EDA7FB5E47F69DC2176A940949F5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.espoliviesca.cat/servlet/verificarDocumento>. C=ES, O=EDUARD FENYO I ASSOCIATS S.L.P., OID.2.5.4.97-VATES-B61122446, CN=39324857D EDUARD FENYO (R: B61122446), SN=FENYO PALOMAS, G=EDUARD, SERIALNUMBER=DCES-39324857D, Description=Rel:AEAT/AEAT0263/PUESTO 173605104662021132311 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:28:45.

